

**DIE EIGNUNG DER ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMIETE ALS MASSTAB
ZUR ERMITTLUNG DER MIETHÖHE FÜR PREISFREIEN WOHNRAUM**

DISSERTATION

zur Erlangung des Grades eines Doktors der Rechte
des Fachbereichs Rechts- und Wirtschaftswissenschaften der
Johannes-Gutenberg-Universität Mainz

vorgelegt von

Rolf Schwentkowski

Rechtsanwalt in Hamburg

1982
—



Digitized by the Internet Archive
in 2026

https://archive.org/details/IA41552617_0049

DIE EIGNUNG DER ORTSÜBLICHEN
VERGLEICHSMIETE ALS MAßSTAB
ZUR ERMITTLUNG DER MIETHÖHE
FÜR PREISFREIEN WOHNRAUM

Dissertation
zur Erlangung des Grades eines
Doktors der Rechte
des Fachbereichs
Rechts- und Wirtschaftswissenschaften
der Johannes-Gutenberg-Universität
Mainz

vorgelegt von

Rolf Schwentkowski

Rechtsanwalt in Hamburg

1982

Erstberichterstatter: Prof. Dr. jur. Eckhart Pick
Zweitberichterstatter: Prof. Dr. jur. Klaus Müller
Tag der mündlichen Prüfung: 30. Juni 1982



III

GLIEDERUNG

	Seite
1. EINLEITUNG	1
2. HISTORISCHE UND VERFASSUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN DES MIETPREISRECHTS FÜR NICHT PREISGE- BUNDENEN WOHNRAUM	4
2.1 Historische Grundlagen	4
2.1.1 Die Entwicklung bis zur Beendigung des 2. Weltkrieges	4
2.1.2 Die Entwicklung nach dem 2. Weltkrieg	8
2.1.3 Die Gesetze über den Kündigungs- schutz für Mietverhältnisse über Wohnraum (WKSchG)	12
2.1.4 Zusammenfassung	16
2.2 Verfassungsrechtliche Grundlagen der §§ 1 und 2 MHG	17
3. DIE VERGLEICHSMIETENREGELUNG DES § 2 MHG	25
3.1 Die Schrankensystematik im Wohnungs- mietrecht	25
3.1.1 Allgemeine Grenzen der Gestaltungs- rechte in Wohnraummietverhältnissen	25
3.1.2 Die absoluten Schranken der Miet- preisbildung	31
3.1.3 Die Schranken der Mietpreisbil- dung in bestehenden Mietverhält- nissen über nicht preisgebundenen Wohnraum	34
3.1.4 Zusammenfassung	37
3.2 Anwendungsbereich und gesetzliche Tat- bestandsmerkmale des § 2 MHG	38
3.2.1 Der Anwendungsbereich des § 2 MHG	38

3.2.2 Die Voraussetzungen für die Erhöhung der Grundmiete gemäß § 2 MHG	40
4. DIE EIGNUNG DER VERGLEICHSMIETENREGELUNG ZUR ERMITTLUNG VON MIETERHÖHUNGEN	45
4.1 Die Problemstellung	45
4.2 Zwecke, Zielsetzung und Grundgedanken der Vergleichsmietenregelung	47
4.2.1 Zwecke und Zielsetzung	47
4.2.2 Die Grundgedanken der Vergleichs- mietenregelung	49
4.2.2.1 Die Orientierung an den Markt- verhältnissen	49
4.2.2.1.1 Allgemeines	49
4.2.2.1.2 Struktur und Formen des Woh- nungsmarktes	50
4.2.2.1.3 Die Determinanten der Miet- preisbildung	60
4.2.2.1.3.1 Allgemeiner Überblick	60
4.2.2.1.3.2 Kosten und Angebot	61
4.2.2.1.3.3 Wohnungsbedürfnis und Nachfrage	69
4.2.2.1.3.4 Die marktformabhängige Ver- haltensweise von Vermieter und Mieter	72
4.2.2.1.3.5 Die Angebot-Nachfrage-Funktion	79
4.2.2.1.4 Zusammenfassende Übersicht über die Verhältnisse auf dem Woh- nungsmarkt	81
4.2.2.2 Der Mieterschutzgedanke	82
4.2.3 Zusammenfassung der Zwecke, Ziel- setzungen und Grundgedanken der Vergleichsmietenregelung	84
4.3 Die Konkretisierung der gesetzgeberi- schen Regelungsabsichten in § 2 MHG	86

4.3.1 Der Erhöhungsmaßstab "ortsübliche Vergleichsmiete"	86
4.3.1.1 Die preistheoretischen Auswirkungen der Vergleichsmietenregelung	86
4.3.1.2 Vergleichsmietenregelung und Mieterschutzgedanke	91
4.3.1.2.1 Die preistheoretischen Ansatzpunkte	91
4.3.1.2.2 Die mieterschützenden Wirkungen	95
4.3.1.2.2.1 Mieterschutz und Wohnwert	96
4.3.1.2.2.2 Die Auslegung des Begriffs-komplexes "übliche Entgelte"	103
4.3.1.3 Vergleichsmietenregelung und Aufrechterhaltung der Wirtschaftlichkeit	110
4.3.1.3.1 Marktorientierte Miete und Kostendeckung	110
4.3.1.3.2 Der Umfang des Regelungszweckes	112
4.3.1.3.3 Die Anpassung der Grundmiete an Kostensteigerungen	113
4.3.1.3.4 Die kostendeckende Erhöhung der Grundmiete	118
4.3.1.3.5 Die Ertragssicherung	125
4.3.1.3.6 Zusammenfassung	127
4.4 Ergebnis	128
5. DIE EIGNUNG DER GESETZLICHEN MITTEL ZUR BEGRÜNDUNG DES ERHÖHUNGSVERLANGENS GEMÄSS § 2 MHG	131
5.1 Problemstellung und Abgrenzung	131
5.2 Die Mietwerttabelle	132
5.3 Das Sachverständigengutachten und die Benennung von Vergleichswohnungen	134
5.4 Ergebnis	137

6. RECHTSPRECHUNG ZUR FRAGE NACH DER EIGNUNG DER ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMIETE ALS MAßSTAB ZUR ERMITTLUNG DER MIETHÖHE	139
7. GESAMTERGEBNIS	141

S C H R I F T T U M S V E R Z E I C H N I S

- Arbeitsprogramm der Jungsozialisten
Kommunalpolitik - für wen?, herausgegeben von
Wolfgang Roth im Auftrag der kommunalpolitischen
Konferenz der Jungsozialisten, 1971
- Bachmann, Dieter - Ipsen, Detlev - Kurtz-Solowjey, Günther
Gutachten zur Ermittlung der ortsüblichen Ver-
gleichsmieten in Mannheim, 1973
- Barthelmess
Zweites Wohnraumkündigungsschutzgesetz, Mieter-
höhungsgesetz, Kommentar, 1976
- Brede, Helmut - Kohaupt, B. - Kujath, H.-J.
Ökonomische und politische Determinanten der Woh-
nungsversorgung, 1. Auflage 1975
- Derleder, Peter
Inflatorische Impulse des Gesetzes zur Regelung
der Miethöhe, in Wohnungswirtschaft und Miet-
recht 1976, S. 197 ff.
- Engisch, Karl
Einführung in das juristische Denken, 7. Auflage
1977
- Emmerich, Volker - Sonnenschein, Jürgen
Kommentar zu den mietrechtlichen Vorschriften
des Bürgerlichen Gesetzbuches und zum Zweiten
Wohnraumkündigungsschutzgesetz, 1979
- Esser, Josef - Weyers, H.-L.
Schuldrecht, Ein Lehrbuch, Besonderer Teil,
1. Die Verträge, 5. Auflage 1977
- Fehl, Norbert
Rechtsdogmatische Betrachtungen zur Mietanhe-
bungsklage nach dem Gesetz über den Kündigungs-
schutz für Mietverhältnisse über Wohnraum,
in NJW 1974, S. 924
- Fischer, Robert
Vertragsfreiheit und Sozialbindung, in DRiZ
1974, S. 209 ff.

VIII

- Frickhöffer, Wolfgang
Zweites Wohnraumkündigungsschutzgesetz - ein
scheinsozialer Volksbetrug, in DWW 1975,
S. 172 ff.
- Friauf
Wohnhausbesitz im Spannungsfeld zwischen Eigen-
tumsfreiheit und sozialer Bindung, in DWW 1977,
S. 124
- Gelhaar
Das Bürgerliche Gesetzbuch mit besonderer Be-
rücksichtigung der Rechtsprechung des Reichs-
gerichts und des Bundesgerichtshofes, 12. Auf-
lage, 29. Lieferung 1977, zit. RGRK-Gelhaar
- Grübna, Erdmann - Wedemeier, Herbert
Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsbestand in
der Bundesrepublik Deutschland (ohne Westberlin)
von 1870 bis 1970 und Entwicklung der Stadtre-
gionen von 1960 bis 1970, in DWW 1972, S. 60 ff.
- Hampe, Asta
Die freie Mietpreisbildung, Stuttgart 1958
- Heuer, H.B.
Die Bodenfrage im Widerstreit von Wirtschafts-
und Gesellschaftsordnung, in DWW 1972, S. 182
- Hoffmann-Lange, Ursula
Mannheimer Mietspiegel '77 - Bericht über Ver-
fahren und Ergebnisse der Untersuchung zur
Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete,
Beiträge zur Statistik der Stadt Mannheim,
Heft 77 (Statistisches Landesamt), zit. Hoff-
mann-Lange 77

Ortsübliche Vergleichsmieten in Mannheim, Be-
richt über Analyse, Durchführung und Ergeb-
nisse der Untersuchung, 1978, zit. Hoffmann-
Lange 78
- Ipsen, Detlev
Wohnungen und Mieten - Analysen zur Auswirkung
des Wohnraumkündigungsschutzgesetzes, in Ar-
chiv für Kommunalwissenschaften 1976, S. 262
- Kaldor, N.
Market Imperfection and Excess Capacity (in
Readings in Price Theory), London 1956
- Kimminich
Die verfassungsrechtliche Beurteilung des Ge-
setzes über den Kündigungsschutz für Mietver-
hältnisse über Wohnraum, 1973

- Krelle, W.
Preistheorie, 1961
- Larenz, Karl
Methodenlehre der Rechtswissenschaft, 4. Auflage
1979
- Löwe, Walter
Zweifelsfragen aus dem neuen Wohnraumkündigungsschutzgesetz (WKSchG), in NJW 1972, S. 2017

Wichtige Neuregelungen im 2. Wohnraumkündigungsschutzgesetz, in NJW 1975, S. 9
- Maetzel, Wolf-Bogumil
Mietpreisrecht in systematischer Übersicht,
Hamburg 1959
- Maunz, Theodor
Deutsches Staatsrecht, 23. Auflage 1980
- Müller, Wolfgang
Wohnungseigentum bleibt gefragt, aber ...,
in Wohnungseigentum Heft 2/1980
- Münch, Ingo von
Grundgesetz, Kommentar, Band 1: Präambel bis
Art. 20, 1. Auflage 1974
- Neider
Ungerecht und unsozial - Kritisches zu § 3
WKSchG, in ZMR 1973, S. 228
- Niederberger, R.
Mietspiegel als Instrument zur Ermittlung der
ortsüblichen Vergleichsmiete, 1980
- Ott, Alfred E.
Grundzüge der Preistheorie
- Palandt
Bürgerliches Gesetzbuch, Kommentar, 40. Auflage
1981
- Paul
Vor Illusionen wird gewarnt, in Hamburger
Grundeigentum (HGE) 1975, S. 107

Ein böses Wort, in Hamburger Grundeigentum (HGE)
1976, S. 3 f.
- Robinson, J.
The Economics of Imperfect Competition, London,
New York 1961

- Röck, Werner
Preisbildung durch Markt-Macht-Staat: eine lern-
zielorientierte Einführung in die Preistheorie,
Stuttgart 1978
- Schmidt-Futterer, Wolfgang
Wohnraumschutzgesetze, 2. Auflage 1974
- Schmidt-Futterer, Wolfgang - Blank, Hubert
Wohnraumschutzgesetze, Kommentar, 4. Auflage,
München 1981
- Schmidt-Futterer, Wolfgang
Das Mieterhöhungsverfahren für nichtpreisgebun-
denen Wohnraum, in MDR 1975, S. 1 ff.
- Schneider, E.
Einführung in die Wirtschaftstheorie, II. Teil,
8. Auflage 1963
- Stackelberg, Heinrich von
Grundlagen der theoretischen Volkswirtschafts-
lehre, 2. Auflage 1951
- Marktform und Gleichgewicht, 1934
- Staudinger
Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Zweites
Buch, Recht der Schuldverhältnisse, §§ 433-580a,
12. Auflage 1978
- Sternel, Friedemann
Mietrecht, 2. Auflage, Köln 1979
- Winter, Gerd
Der Mietspiegel zwischen Wohnwert- und orts-
üblicher Vergleichsmiete, in Wohnungswirt-
schaft und Mietrecht 1977, S. 85
- Wöhe, Günter
Einführung in die Allgemeine Betriebswirt-
schaftslehre, 13. Auflage 1978

A B K Ü R Z U N G E N

a.a.O.	am angegebenen Ort
AG	Amtsgericht
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGBI	Bundesgesetzblatt
BT-Drucksache	Bundestags-Drucksache
II. BV	Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverord- nung)
BVerfG	Bundesverfassungsgericht
BVerfGE	Amtliche Sammlung der Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
BVerwGE	Amtliche Sammlung der Entscheidungen des Bundesverwaltungsgerichts
DRiZ	Deutsche Richterzeitung
DWW	Deutsche Wohnungswirtschaft, Organ des Zentralverbandes der Deutschen Haus-, Woh- nungs- und Grundeigentümer
ebda.	ebenda
EStG	Einkommensteuergesetz
GG	Grundgesetz
HGE	Hamburger Grundeigentum, Verbandsorgan des Landesverbandes Hamburgischer Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Vereine e.V.
LAG	Gesetz über den Lastenausgleich (Lasten- ausgleichsgesetz)
LG	Landgericht
MDR	Monatsschrift für Deutsches Recht
MHG (MHRG)	Gesetz zur Regelung der Miethöhe
MietRändG	Gesetz zur Änderung mietrechtlicher Vor- schriften
ModEnG	Gesetz zur Förderung der Modernisierung von Wohnungen und von Maßnahmen zur Ein- sparung von Heizenergie (Modernisierungs- und Energieeinsparungsgesetz)

XII

NJW	Neue Juristische Wochenschrift
NMV	Verordnung über die Ermittlung der zulässigen Miete für preisgebundene Wohnungen (Neubaumietenverordnung)
OLG	Oberlandesgericht
OWiG	Gesetz über Ordnungswidrigkeiten
RGBl	Reichsgesetzblatt
StGB	Strafgesetzbuch
VermStG	Vermögensteuergesetz
VWL	Volkswirtschaftslehre
WGG	Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz
WiGBl	Gesetzblatt der Verwaltung des Vereinigten Wirtschaftsgebietes
WiStG	Gesetz zur weiteren Vereinfachung des Wirtschaftsstrafrechts (Wirtschaftsstrafgesetz)
WKSchG	Gesetz über den Kündigungsschutz für Mietverhältnisse über Wohnraum
WM	Wohnungswirtschaft und Mietrecht
WoBauG	Wohnungsbaugesetz
WoBindG	Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz)
ZMR	Zeitschrift für Miet- und Raumrecht

1. EINLEITUNG

Die sogenannte ortsübliche Vergleichsmiete ist seit Inkrafttreten des Ersten Gesetzes über den Kündigungsschutz für Mietverhältnisse über Wohnraum (1. WKSchG) vom 25. November 1971 als Maßstab für Erhöhungen der Grundmiete im nicht preisgebundenen Wohnraum heranzuziehen. Das 2. WKSchG vom 18. Dezember 1974 hat mit § 2 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe (MHG) die der Vergleichsmietenregelung zugrundeliegenden Prinzipien unverändert übernommen.

Seit ihrer Einführung im Zusammenhang mit dem Verbot der Kündigung zum Zwecke der Mieterhöhung (§ 1 MHG) ist gegen die Vergleichsmietenregelung immer wieder heftige Kritik geäußert worden, die im wesentlichen darauf hinausläuft, daß dem gesetzgeberischen Regelungszweck mit der derzeitigen Ausgestaltung der Vorschriften des MHG nicht Rechnung getragen werden könne. Nachfolgend soll daher untersucht werden, inwieweit die ortsübliche Vergleichsmiete hinsichtlich der dem MHG zugrundeliegenden Zielsetzung geeignet ist, als Maßstab für Erhöhungen der Grundmiete für nicht preisgebundenen Wohnraum zu dienen.

Die hier untersuchte Thematik ist abzugrenzen von der Frage, welcher Zusammenhang zwischen dem bereits seit geraumer Zeit festzustellenden Rückgang des freifinanzierten Wohnungsbaus und der Vergleichsmietenregelung besteht, da die damit verbundenen Probleme nicht die generelle Eignung der ortsüblichen Vergleichsmiete als Erhöhungsmaßstab im Hinblick auf die gesetzgeberischen Zielvorstellungen betreffen. Gleichwohl ist hier zu beachten, daß die im wesentlichen durch die Interessenverbände der Vermieter geführte Kritik zu Gesetzesinitiativen der Bundesregierung geführt hat, die eine Ergänzung der Vorschriften des MHG durch eine Staffelmietenregelung, eine Verkürzung der ursprünglich in § 2 Abs. 3 und 4 MHG enthaltenen Fristen und nähere Bestimmungen zur Aufstellung von Mietspiegeln durch die Gemeinden vorsieht. Entscheidend ist hier jedoch festzustellen, daß an eine Aufgabe oder Änderung der Vergleichsmietenregelung und ihrer Grundgedanken zugunsten einer vermeintlichen Verbesserung der Situation im Mietwohnungsbau nicht gedacht ist.

Obwohl die Wohnraumfrage in unserer Gesellschaft immer größere Bedeutung erlangt, und die in Verbindung mit der Aufstellung von Mietspiegeln angestellten Untersuchungen den Wissensstand über grundlegende Probleme wesentlich erweitert und zu neuen Er-

kenntnissen auf dem Gebiet der Wohnraumversorgung geführt haben, muß darauf hingewiesen werden, daß fehlende empirische Grundlagen häufig eine allgemeine Beantwortung der aufgeworfenen Fragen nicht ermöglichen. Die vorliegende Untersuchung beschränkt sich daher entsprechend dem verwertbaren wissenschaftlichen Material auf die städtischen Wohnungsmärkte.

2. HISTORISCHE UND VERFASSUNGSRECHTLICHE
 GRUNDLAGEN DES MIETPREISRECHTS FÜR
 NICHT PREISGEBUNDENEN WOHNRAUM

2.1 HISTORISCHE GRUNDLAGEN

2.1.1 Die Entwicklung bis zur Beendigung des
 2. Weltkrieges

Die Berücksichtigung sozialer Schutzrechte des Wohnungsmieters, deren prinzipielle Notwendigkeit nicht bestritten wird,¹ ist erst im Laufe dieses Jahrhunderts in ihrer Bedeutung erkannt worden. Die Probleme, die sich gegenwärtig in der Ausgestaltung des Wohnungsmietrechts dem Gesetzgeber stellen, waren beim Inkrafttreten des BGB, das noch heute das Mietvertragsrecht als Gesamtheit regelt, unbekannt.

Grundlage des zivilen Vertragsrechtes, wie es Aufnahme in das BGB gefunden hat, war eine von liberalen Prinzipien geleitete Grundhaltung. Man ging von der Vorstellung aus, daß die Regulierungsfunktion des freien Spiels der Kräfte gleichstarker Vertragsparteien zu gerechten Ergebnissen im Hinblick auf Abschluß, Inhalt und Form von Verträgen führen müsse. Der daraus resultierende Grundsatz der Vertragsfreiheit überließ es daher den Beteiligten, die sich aus dem Vertrag ergebenden Rechte und Pflichten weitestgehend ohne staatliche Eingriffe frei auszuhandeln². Basierend auf diesen Prinzipien war es nur folgerichtig, daß das Mietrecht einheitlich im BGB geregelt wurde, gleichgültig ob es sich um Wohnungen oder sonstige andere Sachen als Mietobjekte han-

1 siehe jedoch unten S. 18 f.

2 FISCHER in DRiZ 1974, 209 f.

delte¹.

Schon vor dem 1. Weltkrieg erkannte man jedoch, daß die liberalistische Vorstellung vom freien Spiel gleichstarker Kräfte eine Fiktion war. Das Prinzip der Vertragsfreiheit eröffnete generell die Möglichkeit, wirtschaftliche Macht, psychologische bzw. intellektuelle Überlegenheit und ungleiche Marktlagen mißbräuchlich auszunutzen, ohne daß die schwächeren Vertragspartner sich dem entziehen konnten.

Diese Tendenzen zeigten sich auch in der Wohnungswirtschaft. Ohne erkennbare Notwendigkeit bedienten sich die Vermieter von Wohnraum schon bald nach Einführung des BGB der von ihren Interessenverbänden ausgearbeiteten Formularverträge, in denen die dispositiven mietrechtlichen Bestimmungen, soweit sie nachteilig für die Vermieter waren, weitestgehend zu deren Gunsten abbedungen wurden². Den Mietbewerbern verbot sich eine Ablehnung dieser vorformulierten Vertragsbedingungen schon wegen deren Verbreitung bei den Wohnungsvermietern.

Durch das mißbräuchliche Ausnutzen wirtschaftlicher Macht und ungleicher Marktlagen gelangte man schon früh zu der Erkenntnis, daß es Aufgabe des Staates sein muß, dort regulierend einzugreifen, wo die Befriedigung der individuellen, existenziellen Bedürfnisse gefährdet ist³.

So führte die durch die Zerstörungen des 1. Weltkrieges hervorgerufene Mangellage auf den Wohnungsmärkten zu den ersten staatlichen Eingriffen in das Mietvertragsrecht seit Inkrafttreten des BGB: Das Wohnungsman-

1 obwohl auch schon bei den Beratungen zum BGB Kritik zur unterschiedslosen Gestaltung des Mietrechts hinsichtlich der Mietobjekte geäußert wurde.

2 STAUDINGER-KIEFERSAUER Vorbem. zu § 535 Anm. 267.

3 FISCHER in DRiZ 1974, 209, 211.

gelgesetz¹ vom 11.5.1920, das Reichsmietengesetz² vom 24.3.1922 und das Mieterschutzgesetz³ vom 1.6.1923 enthielten zwingende zivil- und öffentlich-rechtliche Normen des Kündigungsschutzes, der Mietenbegrenzung und der Wohnraumbewirtschaftung.

Kennzeichnend für die aus der wirtschaftlichen Entwicklung seit Ende des 1. Weltkrieges resultierende Vorstellung, daß die Vertragsfreiheit in bestimmten Bereichen durch regulierende Eingriffe des Staates sachlich eingeschränkt werden muß⁴, war das Festhalten an den eingeführten Kündigungsschutz- und Preiskontrollnormen bis in die Zeit weit nach Beendigung des 2. Weltkrieges⁵, obwohl bereits Mitte der 20'er Jahre wieder ein beträchtlicher Bestand an Leerwohnungen zu verzeichnen war. Lediglich das Wohnungsmangelgesetz wurde durch die 4. Notverordnung⁶ vom 8.12.1931 außer Kraft gesetzt, da angesichts des Wohnungsüberhanges keine Notwendigkeit mehr für eine staatliche Steuerung des Wohnungsmarktes bestand.

Gleichwohl kam schon in der 4. Notverordnung vom 8.12.1931 zum Ausdruck, daß auch die nicht außer Kraft gesetzten Bestimmungen zur Sicherung des Kündigungsschutzes und der Mietpreiskontrolle keine dauerhafte Lösung darstellen konnten. Sie waren zwar geeignet gewesen, die Wohnungsnot der Nachkriegszeit und deren Folgeer-

1 RGL. I 1920, 949.

2 RGL. I 1922, 273.

3 RGL. I 1923, 353.

4 vgl. SCHMIDT-FUTTERER/BLANK Anm. A 7; FISCHER in DRIZ 1974, 209, 211.

5 Das Mieterschutzgesetz wurde seit seinem Inkrafttreten am 1.6.1923 mehrfach geändert und landesrechtlich ergänzt; bis auf teilweise landesrechtlich bedingte Übergangsvorschriften ist es am 31.12.1967 außer Kraft getreten. Das Reichsmietengesetz wurde durch das Bundesmietengesetz vom 29.11.1951 aufgehoben.

6 RGL. I 1931, 699.

scheinungen weitestgehend zu beseitigen. Eine ausgewogene Regelung, die Vermieter- und Mieterinteressen gleichermaßen Rechnung trug, enthielten jedoch weder das Reichsmietengesetz noch das Mieterschutzgesetz. So war in der 4. Notverordnung vom 8.12.1931 folgerichtig vorgesehen, beide Gesetze zum 1.4.1933 für den Fall außer Kraft zu setzen, daß ein neues, die unzureichenden bisherigen mietrechtlichen Bestimmungen ablösendes Gesetz verabschiedet würde.¹

Dem damit zum Ausdruck gebrachten Postulat, eine einheitliche, den sozialen Erfordernissen entsprechende Regelung zu schaffen, wurde nicht Rechnung getragen. Lediglich das Mietpreisrecht wurde, ohne daß hierdurch eine Vereinheitlichung des Mietrechts erfolgte, durch die Preisstoppverordnung² vom 26.11.1936 in das öffentliche Preisrecht des "Vierjahresplanes" und der Kriegswirtschaft eingegliedert.

Für das Mietpreisrecht war die Preisstoppverordnung jedoch bis weit in die Nachkriegszeit hinein von entscheidender Bedeutung. Sie enthielt in ihren wichtigsten Bestimmungen ein allgemeines Mieterhöhungsverbot, das Verbot von Umgehungsvereinbarungen und indirekten Preisüberschreitungen sowie eine Ausnahmeregelung für besondere Härten (§§ 1 bis 3). Gleichzeitig entwickelte sich ein nahezu unüberschaubares System von Verordnungen, das zu einem fast totalen Mietstopp führte.

Das Gesetz zur Durchführung des Vierjahresplans³ vom 29.10.1936 ergänzte die Preisstoppverordnung dahingehend, daß die verschiedenen Preisbehörden organisiert⁴

1 Teil 2, Kap. IV Art. VIII Ziff. 2 b der 4. Notverordnung vom 8.12.1931.

2 RGBl. I 1936, 955.

3 RGBl. I 1936, 927.

4 oberste Behörde war der Reichskommissar für die Preisbildung.

und Ermächtigungen für den Erlass von Preis- und Verwaltungsvorschriften sowie behördlichen Verfügungen geschaffen wurden.

2.1.2. Die Entwicklung nach dem 2. Weltkrieg

Die durch die Zerstörungen des 2. Weltkrieges hervorgerufene Wohnungsnot veranlaßte den Gesetzgeber, weiterhin an den Vorschriften des Reichsmietengesetzes und des Mieterschutzgesetzes festzuhalten, da diese Gesetze ja ihre Brauchbarkeit zur Beseitigung der Wohnungsprobleme nach dem 1. Weltkrieg bewiesen hatten. Lediglich das Gesetz zur Durchführung des Vierjahresplanes wurde durch das Preisgesetz¹ vom 10.4.1948 ersetzt, wodurch jedoch ausschließlich organisations- und ermächtigungsrechtliche Fragen neu geregelt wurden.

Die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt seit Ende des 2. Weltkrieges bis zum Ende der 60'er Jahre war einerseits dadurch gekennzeichnet, daß durch den Wiederaufbau nach der Währungsreform und darüber hinaus durch den Neubau von Wohnraum der durch den Krieg stark dezimierte Wohnungsbestand relativ schnell wieder auf die Größenordnungen der Vorkriegszeit gebracht wurde. Andererseits führte der auf mehreren Faktoren² beruhende Bevölkerungszuwachs und die Verlagerung der Wohnansprüche auf komfortableren Wohnraum, der mit hohen Miet-

1 WiGBI 1948, 27. Die Gültigkeit dieses Gesetzes war lange Zeit umstritten und mit einem Vorlagenbeschluß des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwGE 4, 24) verneint worden. Das Bundesverfassungsgericht beendete durch Beschluß vom 12.11.1958 (BVerfG NJW 1959, 475) diesen Streit, indem es seine Gültigkeit bestätigte.

2 hohe Geburtsraten, Flüchtlinge aus den Ostgebieten und die Aufnahme ausländischer Arbeitnehmer.

preisbelastungen verbunden war, für die durchschnittlichen Wohnbedürfnisse zu einem bis heute anhaltenden Wohnungsfehlbestand.

Obwohl die sich damit dem Gesetzgeber stellenden Probleme durchaus denen der Zeit nach dem 1. Weltkrieg ähnlich waren, griff er nicht die Anregung der 4. Notverordnung zur generellen Neuregelung des Mietrechts¹ - unter Nutzung der aus dem Reichsmietengesetz und dem Mieterschutzgesetz gewonnenen Erfahrungen - auf. Vielmehr wurde ein kompliziertes, häufig geändertes System von zivil- und öffentlich-rechtlichen Doppelregelungen geschaffen, die sich in vielen Bereichen überlagerten².

Die für die weitere Entwicklung des Mietpreisrechtes entscheidende Änderung der bisherigen preisrechtlichen Bestimmungen war das Inkrafttreten des Ersten Wohnungsbaugesetzes³ vom 24.4.1950, neugefaßt⁴ am 25.8.1953. Es wurde abgelöst durch das Zweite Wohnungsbaugesetz⁵ vom 27.6.1956, das seinerseits am 1.9.1976 neugefaßt⁶ wurde. Danach sind noch heute zu unterscheiden

- der bis zum 1.1.1950 bezugsfertig gewordene Wohnraum (Altbauwohnraum),
- der seit dem 1.1.1950 bezugsfertig gewordene Wohnraum (Neubauwohnraum), der frei finanziert⁷ worden ist und
- der seit dem 1.1.1950 bezugsfertig gewordene Wohnraum (Neubauwohnraum), der öffentlich ge-

1 s. oben S. 6 f.

2 vgl. MAETZEL, S. 34.

3 BGBI. I 1950, 83.

4 BGBI. I 1953, 1047.

5 BGBI. I 1956, 523.

6 BGBI. I 1976, 2673.

7 zum Begriff "frei finanzierter Wohnraum" siehe unten S. 38 ff.

fördert oder steuerbegünstigt ist.

Für den Altbauwohnraum setzte sich das Mietpreisrecht bis zum Inkrafttreten der Altbaumietenverordnung¹ vom 23.7.1958 aus einer Vielzahl von Vorschriften zusammen. Kernstück des mit der Altbaumietverordnung eingeführten Preisrechts war die sogenannte Stichtagsmiete. Danach galt für Altbauwohnungen grundsätzlich die Miete als vereinbart, die nach der letzten vor dem 1.1.1955 zustande gekommenen Vereinbarung zwischen Vermieter und Mieter gezahlt wurde, unabhängig davon, ob sie zu diesem Zeitpunkt preisrechtlich zulässig war oder nicht.

Der frei finanzierte Neubauwohnraum wurde von der Preisbindung grundsätzlich freigestellt². Diese Freistellung erfolgte auch für den nach der Währungsreform (20.6.1948) und dem 31.12.1949 bezugsfertig gewordenen, frei finanzierten Wohnraum - zunächst mit bestimmten Einschränkungen - durch die Verordnung auf dem Gebiete des Mietpreisrechts³ vom 29.11.1951 - schließlich vollständig - durch das Erste Bundesmietengesetz⁴ vom 27.7.1955.

Für den öffentlich geförderten und steuerbegünstigten Neubauwohnraum wurde, basierend auf den Vorschriften der Wohnungsbaugesetze, ein umfangreiches System der Mietpreisbindung geschaffen, das, abgesehen von vielen Änderungen und Ergänzungen, im Gegensatz zum vorerwähnten Mietpreisrecht für Altbauwohnungen, bis heute Gültigkeit besitzt. Auf eine Darstellung kann im Hinblick auf § 2 MHG verzichtet werden, da gemäß § 10 Abs. 2 Nr. 1 MHG die Regelungen des MHG nicht auf preisgebundenen Wohnraum anzuwenden sind.

1 BGBI. I 1958, 549.

2 § 46 Erstes Wohnungsbaugesetz, § 87 Zweites Wohnungsbaugesetz.

3 BGBI. I 1951, 920.

4 BGBI. I 1955, 458.

Mit der raschen Gesundung der nach dem Kriegsende völlig zusammengebrochenen deutschen Wirtschaft war auch eine umfangreiche Wiederaufbau- und Neubautätigkeit zu verzeichnen gewesen. Grundlage des damit verbundenen Wirtschaftswachstums war die erfolgreiche Handhabung der Prinzipien der freien Marktwirtschaft. Diese Entwicklung blieb nicht ohne Auswirkungen auf die weitere Gestaltung des Mietpreisrechts durch den Gesetzgeber.

Mit dem Gesetz zum Abbau der Wohnungszwangswirtschaft¹ vom 23.6.1960 wurde - neben der Aufhebung der Wohnraumbewirtschaftung - u.a. auch das Mieterschutzgesetz nach einer Übergangsregelung außer Kraft gesetzt. Der Gesetzgeber begründete seine Maßnahmen u.a. damit, daß die Wohnungszwangswirtschaft nur so lange mit der verfassungsrechtlichen Eigentumsgarantie (Art. 14 GG) und dem Gleichheitsgrundsatz (Art. 3 GG) zu vereinbaren sei, wie es die Wohnungsnot erfordere. Es sei daher angesichts der Wohnungsmarktlage notwendig, daß die freie Verfügungsbefugnis des Eigentümers wieder hergestellt werde².

Die für das Mietpreisrecht der Folgejahre wichtigste Bestimmung dieses Gesetzes war die ersatzlose Streichung der Aufhebungsklage, die bisher erforderlich gewesen war, um ein Mietverhältnis beim Vorliegen bestimmter Voraussetzungen beenden zu können. Dem Vermieter stand

1 BGBI. I 1960, 389.

2 vgl. Begründung zum Gesetzentwurf in BT-Drucksache III/1234, 45, 54; nicht völlig zu Unrecht wirft jedoch SCHMIDT-FUTTERER dem Gesetzgeber in nachträglicher Kritik vor, er habe nicht nur versäumt, das gesamte Mietrecht unter Berücksichtigung der schon längst bekannten sozialen Gesichtspunkte neu zu regeln, sondern angesichts eines nachgewiesenen Wohnungsfehlbestandes von noch 17,3% im Jahre 1960 schon damals den Keim zu sozialem Unfrieden und wachsender Beunruhigung in der Öffentlichkeit gelegt (SCHMIDT-FUTTERER/BLANK Anm. A 10 f.).

es daher künftig jederzeit frei, seinem Mieterhöhungsverlangen, insbesondere bei Mietverhältnissen über nicht preisgebundenen Wohnraum, durch sogenannte Änderungskündigungen Nachdruck zu verleihen.

Dem sozialen Schutzbedürfnis des Wohnungsmieters versuchte der Gesetzgeber in den Jahre 1963 bis 1967 durch drei Gesetze zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften¹ Rechnung zu tragen. Als wichtigste Bestimmungen dieser Gesetze waren die Verlängerung der Kündigungsfristen (§ 565 BGB) und die Widerspruchsmöglichkeit des Mieters gegen eine Kündigung (§ 556 a BGB) zu verzeichnen gewesen.

2.1.3 Die Gesetze über den Kündigungsschutz für Mietverhältnisse über Wohnraum (WKSchG)

Nach Inkrafttreten des Gesetzes zum Abbau der Wohnungszwangswirtschaft wies der Mietindex eine Steigerung von 54,5 Punkten im Jahre 1962 um 31,8 Punkte auf 76,3 Punkte im Jahre 1971 auf (Basis 1976 = 100 Punkte), wogegen der allgemeine Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte im selben Zeitraum lediglich von 58,1 Punkten um 16,8 Punkte auf 74,9 Punkte (Basis 1976 = 100 Punkte) stieg². Die durchschnittlichen Mietzinssteigerungen betrugen mithin nahezu das Doppelte des Anstiegs der allgemeinen Lebenshaltungskosten.

Gleichzeitig waren die Wohnungsfehlbestände zwar zurückgegangen, beliefen sich im Jahre 1971 jedoch immer noch

1 Erstes MietRändG vom 29.7.1963 (BGBl. I 1963, 505), Zweites MietRändG vom 14.7.1964 (BGBl. I 1964, 457) und Drittes MietRändG vom 21.2.1967 (BGBl. I 1967, 2348).

2 vgl. Mitteilungsblatt des Statistischen Bundesamts 1980 Fachserie 17, Reihe 7 (Eilbericht).

auf 8,02 % im Bundesdurchschnitt¹.

Die Bundesregierung legte daher unter Hinweis auf die bestehende Wohnungsmangellage und die überdurchschnittlich gestiegenen Mieten, die erneut einen verstärkten Mieterschutz erfordern würden, dem Bundestag am 4.12.1970 einen umfangreichen Gesetzentwurf vor².

Neben Bestimmungen zur Änderung des WiStG und des StGB sowie zur Regelung der Wohnungsvermittlung und Ingenieur- und Architektenleistungen enthielt der Gesetzentwurf vor allem Vorschriften, die den Kündigungsschutz (§§ 556 a, 564 a BGB) und den Schutz vor Mieterhöhungen verbessern sollten³.

Der Bundestag verwies den Entwurf an die zuständigen Ausschüsse unter Federführung des Rechtsausschusses. Erst der daraufhin am 9.7.1971 dem Bundestag vorgelegte Gesetzentwurf des Rechtsausschusses⁴ sah - unter völliger Abänderung des Entwurfs der Bundesregierung - Bestimmungen vor, die Grundlage der heute in § 2 MHG normierten Vergleichsmietenregelung waren. Dem in der Fassung des Rechtsausschusses vom Bundestag beschlossenen Gesetz stimmte der Bundesrat jedoch nicht zu. Hintergrund der verweigerten Zustimmung war - neben anderen Punkten - die Auffassung der CDU, daß der gesamte Regelungskomplex wegen der Verschiedenartigkeit der erfaßten Materien in zwei voneinander getrennte Gesetze aufzuteilen sei.

Diese Auffassung setzte sich schließlich durch. Nach zweimaligem Einschalten des Vermittlungsausschusses sind

1 Grübnau-Wedemeier DWW 1972, 60, 68.

2 Entwurf eines Gesetzes über Maßnahmen zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung des Mietanstiegs in BT-Drucksache VI/1549.

3 Die Vielzahl der dort geregelten mietrechtlichen und wohnungsbaufördernden Vorschriften brachte dem Gesetzentwurf die Bezeichnung "Artikel-Gesetz" ein.

4 vgl. BT-Drucksache VI/2421.

schließlich das Gesetz zur Verbesserung des Mietrechts¹ vom 4.11.1971 und das Gesetz über den Kündigungsschutz für Mietverhältnisse über Wohnraum (1. WKSchG)² vom 29.11.1971 verabschiedet worden³.

Mit dem 1. WKSchG, das bis zum 31.12.1974 befristet war⁴, wurde der Schutz des Mieters vor ungerechtfertigten Mieterhöhungen wieder erheblich verstärkt. Kernstück des Gesetzes war die in Art. 1 § 1 normierte Bestimmung, daß der Vermieter das Mietverhältnis nur dann kündigen kann, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. Die Wirtschaftlichkeit des Grundbesitzes sollte dadurch gewährleistet werden, daß der Vermieter unter bestimmten Voraussetzungen gemäß Art. 1 § 3 1. WKSchG vom Mieter die Zustimmung zu einer Mieterhöhung bis zur Höhe der örtlichen Vergleichsmiete verlangen konnte⁵.

Die Rechtsprechung hat in den Folgejahren nach dem Inkrafttreten des 1. WKSchG sehr strenge - teilweise überzogene⁶ - Anforderungen an die Erfüllung der Erhöhungsvoraussetzungen gestellt. Nicht zuletzt dieser restriktiven Handhabung des Art. 1 § 3 1. WKSchG durch die Rechtsprechung ist es zu verdanken, daß bereits im Jahre 1972 die Steigerung des Mietpreisindex unter die des allgemeinen Lebenshaltungskostenindex im gleichen Zeitraum fiel⁷.

1 BGBl. I 1971, 1745.

2 BGBl. I 1971, 1839.

3 vgl. zur Entstehungsgeschichte der beiden Gesetze SCHMIDT-FUTTERER/BLANK Anm. A 12 ff.

4 Art. 3 § 2 Abs. 1. WKSchG.

5 vgl. Bericht des Rechtsausschusses des Bundestages, BT-Drucksache VI/2121, 4.

6 vgl. BVerfGE 37, 140, 144 = BVerfG NJW 1974, 1499, 1501,

7 Vgl. Begründung zum Gesetzentwurf zum 2. WKSchG in BT-Drucksache VII/2011, 7.

Gegen die Regelungen des 1. WKSchG ist in den vier Jahren seiner Laufzeit erhebliche Kritik geäußert worden, die sich unter anderem insbesondere gegen die mangelhafte Ausgestaltung der Bestimmungen über das Mieterhöhungsverlangen richtete¹. Diese Kritik war insoweit berechtigt, als der Gesetzgeber in Art. 1 § 3 1. WKSchG zwar bestimmt hatte, daß zur Ermittlung der örtlichen Vergleichsmiete die üblichen Entgelte heranzuziehen sind, wie sie für nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage vergleichbaren Wohnraum in der Gemeinde gezahlt werden. Es war jedoch nicht bestimmt worden, welche Anforderungen im einzelnen an den Nachweis dieser Erhöhungsvoraussetzung zu knüpfen waren². Die Folge war eine erhebliche Rechtsunsicherheit, die ausschließlich zu Lasten der Vermieter ging³.

Der Gesetzgeber hat versucht, diese Schwächen des 1. WKSchG durch Erlaß des 2. WKSchG⁴ vom 18.12.1974 zu beseitigen. Mit der Begründung, daß das 1. WKSchG zu einer Beruhigung im Verhältnis zwischen Vermietern und Mietern geführt habe⁵, wurden die grundlegenden Regelungen des 1. WKSchG, das Verbot von Änderungskündigungen und die Beschränkung von Mieterhöhungen, neben anderen die Mieterhöhungen für nicht preisgebundenen Wohnraum regelnden Vorschriften, als Gesetz zur Regelung der Miethöhe (MHG) in den Art. 3 2. WKSchG übernommen. Die Vergleichsmietenregelung des Art. 1 § 3 1. WKSchG wurde u.a. durch

-
- 1 s. für viele: BVerfG NJW 1974, 1499, 1501; LÖWE in NJW 1972, 2017, 2109; FEHL in NJW 1974, 924; SCHMIDT-FUTTERER, S. 112 f.
 - 2 vgl. unten, S. 21 f.
 - 3 so schwankte die Rechtsprechung in ihren Anforderungen an den Nachweis von mehreren nicht dem Vermieter gehörenden Vergleichswohnungen zwischen der Benennung von zwei bis zu zwanzig Objekten (vgl. BVerfG NJW 1974, 1499, 1500).
 - 4 BGBl. I. 1974, 3603
 - 5 vgl. Gesetzentwurf zum 2. WKSchG in BT-Drucksache VII/2011, 6.

eine Konkretisierung der Erhöhungsvoraussetzungen ergänzt: Der Vermieter hat sein Erhöhungsverlangen unter Bezugnahme auf eine Mietübersicht über die üblichen in der Gemeinde gezahlten Entgelte (Mietspiegel), ein Sachverständigengutachten oder mindestens drei vergleichbare Wohnungen dem Mieter gegenüber zu begründen¹, wobei die Angabe anderer Bezugsmittel ausdrücklich offen gelassen ist².

Ogleich auch nach Inkrafttreten des 2. WKSchG die Kritik insbesondere der Vermieterverbände an der Vergleichsmietenregelung in unverminderter Schärfe fortgesetzt wurde³, hat das 2. WKSchG im Hinblick auf die normierten Erhöhungsbeschränkungen bis auf einige Ergänzungen keine grundlegenden Änderungen erfahren.

2.1.4 Zusammenfassung

Grundlage des im BGB normierten Mietrechts sind die auf den liberalistischen Grundvorstellungen des 19. Jahrhunderts basierenden Prinzipien der Vertragsfreiheit. Die wirtschaftliche Entwicklung und der zunehmende Mißbrauch der liberalen Prinzipien führten bereits in den ersten zwei Jahrzehnten des 20. Jahrhunderts zu der Erkenntnis, daß der Staat die Vertragsfreiheit dort einzuschränken habe, wo existenzielle Lebensbedürfnisse der unterlegenen Vertragspartner gefährdet sind. Die in der 4. Notverordnung vom 8.12.1931 zum Ausdruck gebrachte Forderung des Gesetzgebers, das Wohnraummietrecht unter Berücksichtigung sozialer Gesichtspunkte so zu vereinheitlichen, daß ein angemessener Interessenausgleich für

1 § 2 Abs. 2 MHG.

2 § 2 Abs. 2 S. 2: Es "kann insbesondere Bezug genommen werden auf ..."; BT-Drucksache VII/2011, 10.

3 vgl. z.B. PAUL in HGE 1975, 299 f.; 1976, 3f.; FRICKHÖFER in DW 1975, 172.

Zeiten sowohl angespannter als auch normaler Wohnungsmarktlage, gleichermaßen gewährleistet ist, wurde bis heute nicht realisiert. Nach dem 2. Weltkrieg erfolgte Anfang der 60'er Jahre eine Lockerung des Mieterschutzes zugunsten der Prinzipien der sozialen Marktwirtschaft. Obwohl der Mieterschutz ab 1971 - angesichts noch immer relativ hoher Wohnungsfehlbestände und hoher Steigerungsraten des Mietenindex - durch die Wohnraumkündigungsschutzgesetze wesentlich verbessert wurde, hält der Gesetzgeber nach wie vor an einer marktwirtschaftlich orientierten Mietpreisbildung fest.

2.2 VERFASSUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN DER §§ 1 UND 2 MHG

Die Begrenzung des Mietzinses auf die örtliche Vergleichsmiete (§2 MHG) und das generelle Verbot der Änderungskündigung (§ 1 MHG) schränken die freie Verfügbarkeit des Vermieters über sein Eigentum ein. Die vom Gesetzgeber getroffenen Regelungen stellen mithin gemäß Art. 14 Abs. 1 S. 2 GG ein Gesetz dar, durch das Inhalt und Schranken des Eigentums bestimmt werden. Verfassungsrechtlich ist fraglich, ob die genannten Bestimmungen der sich aus Art. 14 Abs. 1 S. 1, 19 Abs. 2 GG ergebenden Wesensgehaltsgarantie für das Privateigentum zuwiderlaufen.

Das Privateigentum ist rechtlich gekennzeichnet durch Privatnützigkeit und die generelle Verfügungsbefugnis über den Gegenstand, auf den sich das Eigentum bezieht¹. Der im Grundgesetz verankerten Eigentumsordnung, die

1 BVerfGE 31, 229, 240; BVerfGE 37, 132, 134; MÜNCH-DICKE Anm. 33 zu Art. 14.

das Privateigentum garantiert, steht der in Art. 20 GG normierte Verfassungsgrundsatz des Sozialstaatsprinzips gegenüber, das sich inhaltsbestimmend für die Eigentums-garantie in der Sozialbindung des Art. 14 Abs. 2 GG konkretisiert¹.

Der Gesetzgeber ist gemäß Art. 14 Abs. 1 S. 2 GG befugt und verpflichtet, Inhalt und Schranken des Eigentums so zu bestimmen, daß unter Beachtung der grundgesetzlichen Anerkennung des Privateigentums durch Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG ein Sozialmodell geschaffen wird, das den Anforderungen der Art. 20 und 14 Abs. 2 GG entspricht². Er hat dabei die schutzwürdigen Interessen aller Beteiligten zu berücksichtigen und in ein ausgewogenes Verhältnis zu bringen³.

Bezogen auf das Mietrecht hat der Gesetzgeber daher einerseits - nicht zuletzt auch im Hinblick auf Art. 13 GG - sicherzustellen, daß der Mieter, als der im Mietverhältnis sozial Schwächere, mit Rücksicht auf die große Bedeutung, die der Wohnung als existenziellem Mittelpunkt des Lebens für ihn und seine Familie zukommt, geschützt wird. Andererseits muß gewährleistet sein, daß ein solcher Mieterschutz nicht das berechtigte Interesse des Vermieters an der Wirtschaftlichkeit der Wohnung gefährdet⁴.

Insbessondere im Hinblick auf das Verbot der Änderungskündigung wird die Auffassung vertreten, daß mit der Vorschrift des § 1 MHG - der die §§ 2 ff. MHG erst zu wirk-samen Instrumenten der Beschränkung von Mieterhöhungen werden läßt - die Grenze von der Sozialbindung hin zur

1 MÜNCH-DICKE Anm. 39 zu Art. 14; MAUNZ, S. 192 f.

2 vgl. BVerfGE 25, 112, 117; 37, 136; SCHMIDT-FUTTERER/BLANK Anm. A 25 f.

3 BVerfGE 25, 112, 117.

4 vgl. BVerfGE 37, 132, 136.

nichtverfassungsgemäßen Enteignung bereits überschritten sei¹. Im wesentlichen wird diese Auffassung damit begründet, daß nicht nur § 1 MHG ein generelles Verbot von Änderungskündigungen ausspricht, sondern darüber hinaus mit Art. 2 2. WKSchG dem Mieter auch die Möglichkeit eingeräumt wurde, ein Mietverhältnis, das auf nur bestimmte Zeit eingegangen ist, durch einseitige Erklärung gegenüber dem Vermieter auf unbestimmte Zeit zu verlängern. Dem Vermieter sei es damit fast völlig ausgeschlossen, selbst ein zeitlich befristetes Mietverhältnis beenden zu können, ohne den schweren Nachweis des berechtigten Interesses (§ 564 b BGB) zu führen. Im Ergebnis würden die gesetzlichen Bestimmungen den Vermieter daher so weitgehend in seiner freien Verfügungsbefugnis über sein Eigentum beschränken, daß der Wesensgehalt des Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG entgegen der Garantie des Art. 19 Abs. 2 GG angetastet sei².

Diese Auffassung ist jedoch abzulehnen. Die verfassungsrechtliche Garantie der Privatnützigkeit und der generellen Verfügungsbefugnis über die Eigentumsgegenstände erschöpfen sich nicht in den Erklärungen der Art. 14 Abs. 1 S. 1 und 19 Abs. 2 GG. Schon aus logischen Gründen erstreckt sich die Garantie auch auf das Instrumentarium, mit dem die durch die Verfügungsbefugnis eingeräumte Verfügungsmacht über die Eigentumsgegenstände ausgeübt wird. Hierzu gehören unter anderem das Kündigungsrecht wie auch andere sich aus dem Prinzip der Vertragsfreiheit ergebende Rechte. Eine Beschränkung des Eigentums gemäß Art. 14 Abs. 1 S. 2 GG kann daher logischerweise nur über eine Beschränkung der Rechte erfolgen, mit der die Verfügungsmacht ausgeübt wird. Eine generelle Kündigungsbeschränkung - wie im Fall des in Art. 2 2. WKSchG normierten Verbots der Kündigung zum Zwecke von Mieterhöhungen - beinhaltet daher an sich noch keine Verletzung der Eigen-

1 KIMMINICH, S. 48 ff.

2 vgl. KIMMINICH, a.a.O.; NEIDER ZMR 1973, 228.

tumsgarantie der Art. 14 Abs. 1 S. 1 und 19 Abs. 2 GG.

Der Wesensgehalt des Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG wäre allerdings dann angetastet, wenn das Verbot von Änderungskündigungen im Zusammenhang mit anderen gesetzlichen Bestimmungen den Vermieter generell die Kündigungsmöglichkeit auch in Fällen berechtigten Interesses nehmen würde. Das daraus de facto resultierende absolute Kündigungsverbot würde im Ergebnis auf eine völlige, der Sache nach ungerechtfertigte Verlagerung der Gestaltungsrechte in einem Mietverhältnis auf den Mieter hinauslaufen, was einer Beseitigung der Verfügungsmacht des Vermieters über sein Eigentum gleichkäme. Eine solche Wirkung kann jedoch dem vom Vermieter zu führenden Nachweis eines berechtigten Interesses (§ 564 b BGB), falls er das Mietverhältnis beenden will, trotz möglicher prozessualer Schwierigkeiten nicht zugeschrieben werden².

Das Bundesverfassungsgericht hat daher in seinem Beschluß vom 23.4.1974 zu Recht festgestellt, daß die Beseitigung der Änderungskündigung³ zwar in gewissem Umfang die Handlungsfreiheit des Vermieters einschränke, diese Einschränkung aber im Hinblick auf die oben benannten⁴ schutzwürdigen Interessen des Mieters durch Art. 14 Abs. 2 GG gerechtfertigt sei.

Zur Begrenzung des Mietzinses auf die örtliche Vergleichsmiete (§ 2 MHG) werden ebenfalls verfassungsrechtliche Bedenken geäußert. Auch hier wird die ungerechtfertigte Einschränkung der Verfügungsmacht über das Eigentum durch prozessual nur schwer durchzusetzende Mieterhöhungen als Begründung für eine Verletzung der verfassungsrechtlichen Eigentumsgarantie der Art.

1 so jedoch KIMMINICH, S. 48 ff.

2 BVerfGE 37, 132, 136.

3 bezogen auf den seinerzeit gültigen Art. 1 § 1 Abs. 4 1. WKSchG.

4 vgl. oben S. 18.

14 Abs. 1 S. 1 und 19 Abs. 2 GG herangezogen¹.

Dieser pauschale Vorwurf, der im Ergebnis eine Kritik übertriebener Gerichtspraxis bedeutet², erfaßt jedoch nicht die mehrschichtige Problematik³, die nur zum Teil verfassungsrechtlicher Natur ist:

Von verfassungsrechtlicher Bedeutung kann hier im Hinblick auf § 2 MHG nur die Frage sein, ob die Vergleichsmietenregelung an sich geeignet ist, Mieterhöhungen so zu begrenzen, daß trotzdem der Wesensgehalt der Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 S.1 GG gemäß Art. 19 Abs. 2 GG unangetastet bleibt. Hiervon streng zu unterscheiden ist das Problem prozessualer Schwierigkeiten bei der Durchsetzung von Erhöhungsansprüchen. Es ist zwar nicht zu verkennen, daß die in diesem Zusammenhang beklagte⁴, allzu formale Handhabung der in § 2 MHG normierten Erhöhungsvoraussetzungen durch die Rechtsprechung zu verfassungswidrigen Verletzungen des Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG führt, indem der sich aus der Eigentumsgarantie ergebende Rechtsschutzanspruch einseitig zu Lasten des Mieterschutzgedankens reduziert wird⁵. Der Vorwurf eines Verstoßes gegen verfassungsrechtliche Grundsätze ergibt sich hier jedoch nicht aus einer möglicherweise grundgesetzwidrigen Fassung der Vergleichsmietenregelung durch den Gesetzgeber, sondern aus der Verpflichtung der Rechtsprechung zur verfassungskonformen Auslegung von Gesetzen.

Die anfangs genannten eigentlichen verfassungsrechtlichen Bedenken gegen die Vergleichsmietenregelung können mithin nur darauf hinauslaufen, daß der Gesetzgeber mit

1 vgl. Bericht des Rechtsausschusses zum Regierungsentwurf in BT-Drucksache VII/2638, 3 f.mit Hinweis auf BVerfG NJW 1974, 1499 = BVerfGE 37, 132.

2 siehe hierzu oben S. 15.

3 vgl. STERNEL, S. 302 f.

4 vgl. zusammenfassend FRIAUF DWW 1977, 124 ff.(127).

5 vgl. dazu BVerfG NJW 1979, 31, 32; zu der sich für den Art. 1 § 3 Abs. 1 1. WKSchG in wesentlich größerem Umfang stellenden Problematik vgl.BVerfGE 37, 132, 144 f.

§ 2 MHG eine Bestimmung geschaffen hat, die, selbst bei verfassungskonformer Auslegung, wegen ihrer Unbestimmtheit gegen das Rechtsstaatsprinzip verstößt, und damit wegen ihrer Unanwendbarkeit zu einem völligen Mietstopp führt¹.

Diese Bedenken sind jedoch nicht begründet. Die Verwendung unbestimmter Rechtsbegriffe durch den Gesetzgeber, die auslegungs- und konkretisierungsbedürftig sind, verstoßen per se noch nicht gegen die rechtsstaatlichen Grundsätze von Normklarheit und Justiziabilität². Die Unbestimmtheit darf jedoch nicht dazu führen, daß die von der Regelung Betroffenen weder die sich aus ihr ergebende Rechtslage erkennen und ihr Verhalten darauf abstellen noch zumutbar feststellen können, ob die tatsächlichen Voraussetzungen für die mit der Regelung ausgesprochene Rechtsfolge vorliegen³. Nach diesen Grundsätzen müßten sowohl Vermieter als auch Mieter in der Lage sein, anhand § 2 MHG - gerichtlich nachprüfbar - die gesetzlich zulässige Miete zu ermitteln. Diese Erfordernisse der Normklarheit und Justiziabilität werden von der Vergleichsmietenregelung erfüllt: Zur Begründung seines Erhöhungsverlangens werden dem Vermieter durch § 2 MHG hauptsächlich die Bezugnahme auf Mietspiegel, Sachverständigengutachten oder Benennung von regelmäßig drei vergleichbaren Wohnungen genannt. Durch die Formulierung des Gesetzestextes ist die Bezugnahme auf andere Nachweise der örtlichen Vergleichsmiete ausdrücklich offen gelassen.

Schließlich ist fraglich, ob die Vergleichsmietenregelung dadurch gegen den auch im Hinblick auf Art. 14 Abs.

1 so RGRK-GELHAAR § 2 MHG Anm. 3; PAUL in HGE 1975, 299; HGE 1976, 3; FRICKHÖFFER in DWW 1975, 172; LÖWE in NJW 1975, 9; ESSER-WEYERS, S. 180.

2 BVerfGE 37, 132, 142 unter Verweis auf BVerfGE 34, 139, 146; im wesentlichen unbestritten.

3 BVerfGE 37, a.a.O.

1 S. 1 GG zu berücksichtigenden allgemeinen Gleichheitssatz verstößt, daß sie sich ausschließlich auf bestehende, nicht aber auf neu abzuschließende Mietverträge bezieht.

Eine Verletzung des sich aus den Art. 3 und 1 Abs. 3 GG ergebenden Gleichheitsgrundsatzes liegt nur dann vor, wenn gleiche Tatbestände ohne sachliche Rechtfertigung ungleich behandelt werden¹. Der Begründung des Regierungsentwurfes zum 2. WKSchG², der auch in der Stellungnahme des Bundesrates und dem Bericht des Rechtsausschusses³ nicht widersprochen wurde, ist zu entnehmen, daß es dem Gesetzgeber im wesentlichen auf den Schutz des Mieters vor unberechtigten Mieterhöhungen ankam. Grundlage der gesetzlichen Regelung waren mithin nicht ein genereller Schutz des Mieters auch schon beim Abschluß des Mietvertrages, sondern sein besonders schutzwürdiges Interesse am Fortbestand des Mietverhältnisses⁴. Dieser Unterscheidung liegen auch keine sachfremden Wertungen zugrunde:

Die Probleme des Mieterschutzes im Hinblick auf ein bestehendes Mietverhältnis sind abzugrenzen von denen, die sich bei neu abzuschließenden Mietverträgen ergeben. In einem bestehenden Mietverhältnis existieren bereits feste vertragliche Beziehungen zwischen Vermieter und Mieter. Darüber hinaus bestehen meistens enge soziale Bindungen des Mieters und seiner Familie an die Umwelt seines Wohnortes (Nachbarschaft, Schule usw.). Würden keine gesetzlichen Beschränkungen bestehen, hätte der Vermieter aufgrund des ihm zur Verfügung stehenden Kündigungsrechts jederzeit die Möglichkeit, Mieterhö-

1 vgl. grundlegend BVerfGE 1, 418; 3, 135 f; MAUNZ, S.128.

2 BT-Drucksache VII/2011,

3 BT-Drucksache VII/2011,

4 vgl. BVerfGE 37, 132, 144.

hungen mit der Androhung, das Mietverhältnis zu beenden, ungerechtfertigten Nachdruck zu verleihen. Diese in seinen besonderen Interessen schutzbedürftige Stellung des Mieters besteht vor Abschluß eines Mietvertrages noch nicht. Zwar darf nicht außer Acht gelassen werden, daß auch hier auf Seiten des Mieters Interessen bestehen, die des staatlichen Schutzes bedürfen. Diese schützenswerten Belange des Mieters unterscheiden sich jedoch von denen in einem bestehenden Mietverhältnis.

Das Bundesverfassungsgericht ist daher in seiner grundlegenden Entscheidung vom 23.4.1974 zum Ergebnis gelangt, daß die Vergleichsmietenregelung des § 2 MHG auch im Hinblick auf den allgemeinen Gleichheitssatz verfassungsrechtlich nicht zu beanstanden ist.

Zusammenfassend ist festzuhalten, daß der Gesetzgeber mit den Bestimmungen der §§ 1 und 2 MHG versucht hat, den gegensätzlichen verfassungsrechtlichen Instituten der Eigentumsgarantie (Art. 14 Abs. 1 S. 1 und 19 Abs. 2 GG) und der sich aus dem Sozialstaatsprinzip (Art. 20 GG) ergebenden Sozialbindung des Eigentums gemäß Art. 14 Abs. 2 GG gerecht zu werden. Obwohl sowohl gegen das Verbot der Änderungskündigung als auch gegen die Begrenzung der Miethöhe auf die örtliche Vergleichsmiete Bedenken hinsichtlich ihrer Verfassungsmäßigkeit geäußert wurden, ist der grundlegenden Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts vom 23.4.1974 darin zu folgen, daß die §§ 1 und 2 MHG verfassungsrechtlich nicht zu beanstanden sind. Insbesondere liegen keine Verstöße vor gegen

- die Eigentumsgarantie der Art. 14 Abs. 1 S. 1 und 19 Abs. 2 GG,
- die rechtsstaatlichen Grundsätze der Normklarheit und Justiziabilität und
- den allgemeinen Gleichheitssatz.

3. DIE VERGLEICHSMIETENREGELUNG DES § 2 MHG

3.1 DIE SCHRANKENSYSTEMATIK IM WOHNUNGSMIETRECHT

3.1.1 Allgemeine Grenzen der Gestaltungsrechte in Wohnraummietverhältnissen

Die Anwendung und Auslegung der Vergleichsmietenregelung haben sich - wie im übrigen alle Ausnahmenvorschriften - an den rechtlichen Grundlagen des geregelten Rechtsbereiches zu orientieren:

Das Mietverhältnis für Wohnraum ist ein Dauerschuldverhältnis, das aus wichtigem Grund gekündigt werden kann¹. Grundlage dieses Dauerschuldverhältnisses ist ein zwischen Vermieter und Mieter nach den allgemeinen Regeln des Vertragsrechts abgeschlossener Mietvertrag. Aus dem Grundsatz pacta sunt servanda folgt, daß beide Parteien bis zur Beendigung des Mietverhältnisses an die vertraglichen Vereinbarungen gebunden sind. Für die Höhe des Mietzinses bedeutet das deren generelle Unveränderbarkeit während der Laufzeit des Mietvertrages, es sei denn, die Vertragspartner treffen im Rahmen des bestehenden Mietverhältnisses eine Vereinbarung über die Änderung der Miethöhe.

Eine solche Vereinbarung über die Änderung eines bestehenden Dauerschuldverhältnisses setzt - wie jede andere Vereinbarung auch - in der Regel übereinstimmende Willenserklärungen voraus. Es liegt in der Natur der Sache, daß wegen der entgegengesetzten Interessenlage der Vertragspartner eines Dauerschuldverhältnisses im Hinblick auf Umfang und Höhe von Leistung und Gegenleistung eine derartige Übereinstimmung im Wege freier Vereinba-

1 PALANDT-HEINRICHS Einl. v. § 241 Anm. 5 b bb.

rung nur schwer zu erzielen ist.

Die Höhe der für eine Leistung zu erzielenden Gegenleistung richtet sich nach den bei Vertragsschluß herrschenden Marktverhältnissen¹. Ändern sich nach Vertragsschluß diese Marktverhältnisse, so wird der durch die Änderung im Hinblick auf das Verhältnis von Leistung und Gegenleistung benachteiligte Vertragspartner regelmäßig versuchen, die Gegenleistung der neuen Marktsituation anzupassen. Kann er eine Vertragsänderung nicht durch freie Vereinbarung erzielen, so steht es ihm offen, mit der Androhung, das Dauerschuldverhältnis durch Kündigung zu beenden, seiner Forderung Nachdruck zu verleihen, oder das Vertragsverhältnis zu beenden und einen neuen Vertrag zu den gewünschten Konditionen abzuschließen.

Die vorstehend geschilderte Abhängigkeit eines Dauerschuldverhältnisses von der Änderung der ihm zugrunde liegenden Marktsituation besteht auch im Bereich des Mietrechts:

Während sich der Vermieter generell bemühen wird, eine Miete zu erzielen, die nicht unter dem Niveau der für anderen vergleichbaren Wohnraum gezahlten Entgelte sinkt, wird der Mieter bestrebt sein, dieses Niveau mit der von ihm zu zahlenden Miete nicht zu überschreiten. Je nach dem, ob die auf dem Wohnungsmarkt² gezahlten durchschnittlichen Mieten fallen oder steigen, wird daher entweder der Mieter oder der Vermieter versuchen, das Kündigungsrecht zur Anpassung der Miethöhe an den jeweiligen Marktpreis zu nutzen. Grundsätzlich tragen daher sowohl Mieter als auch Vermieter das Risiko einer marktgerechten Miete und damit korrespondierend das Risiko der Vertragsbeendigung im Rahmen des bestehenden Mietverhältnisses.

Die mit dem Kündigungsrecht bestehende Möglichkeit, die Gegenleistung in einem Dauerschuldverhältnis an die je-

1 zum allgemeinen Begriff des Marktes siehe unten, S. 50ff.

2 über die Determinanten des Wohnungsmarktes siehe unten S. 51 ff.

weiligen Marktverhältnisse anzupassen, kann jedoch nur so lange als brauchbares Regulativ verstanden werden, als das Gleichgewicht der Risikoverteilung zwischen den Vertragspartnern nicht durch marktunabhängige Faktoren¹ gestört und damit eine einseitige und ungerechtfertigte Benachteiligung bewirkt wird.

Das Mietverhältnis über Wohnraum ist in diesem Zusammenhang dadurch gekennzeichnet, daß der Mietgegenstand Wohnung für den Mieter in der Regel der Befriedigung seines existentiellen Bedürfnisses auf angemessenen Wohnraum dient. Für den Vermieter stellt die Wohnung lediglich ein Wirtschaftsobjekt dar. Das Interesse des Mieters geht daher regelmäßig auf eine dauerhafte Nutzung der Wohnung und damit auf ein möglichst ungestörtes Fortbestehen des Mietverhältnisses. Daraus folgt notwendig, daß für den Mieter die Kündigung als Mittel zur Anpassung der Miethöhe an die jeweiligen Marktverhältnisse für ihn schon deshalb eine nur geringe Bedeutung haben kann, weil er immer die Gefahr der endgültigen Beendigung des Mietverhältnisses laufen müßte. Das Risiko der Vertragsbeendigung ist daher im Rahmen eines bestehenden Mietverhältnisses einseitig auf den Mieter verlagert.

Eine weitere Störung des Gleichgewichts der Risikosphären in einem Mietverhältnis über Wohnraum erfolgt dadurch, daß seit Beginn der Industrialisierung - jedenfalls in den städtischen Ballungsgebieten - ein ständiges Ansteigen des Mietzinsniveaus zu verzeichnen ist². Das bedeutet, bezogen auf die Anpassung der Miethöhe an die Marktverhältnisse, daß das Risiko der marktgerechten Miete auf den Vermieter verlagert ist.

Grundsätzlich kann daher festgestellt werden, daß in

1 Von einer Erörterung marktabhängiger Faktoren, wie z.B. künstliche Angebotsverknappung zur Erhöhung der Marktpreise, soll hier abgesehen werden, da sie auf den Wohnungsmärkten nicht vorkommt.

2 HAMPE, S. 105 f.; BREDE-KOHAUPT-KUJATH, S. 46 ff.

einem bestehenden Mietverhältnis über Wohnraum der Vermieter das Risiko der marktgerechten Miete trägt, während das Risiko der Vertragsbeendigung zum Zwecke der Mieterhöhung dem Mieter zuzuordnen ist.

Für das Verhältnis dieser Risiken zueinander gilt weiterhin ganz allgemein, daß in einem Dauerschuldverhältnis das Risiko der Vertragsbeendigung zwar unmittelbar abhängig ist von dem der marktgerechten Gegenleistung, nicht aber umgekehrt. Das ergibt sich sachnotwendig daraus, daß eine Vertragsbeendigung zum Zwecke der Anpassung der Gegenleistung an die Marktverhältnisse unnötig ist, wenn sich diese nach Vertragsschluß nicht ändern.

Durch diese einseitige Abhängigkeit der Risiken voneinander wird in einem Mietverhältnis über Wohnraum ausschließlich der Mieter benachteiligt, da hier das Risiko der Vertragsbeendigung allein auf seiner Seite steht. Diese einseitige Benachteiligung ist insofern unbillig, als das Interesse des Mieters auf angemessenem Wohnraum dem aus der Eigentumsgarantie resultierenden Vermieterinteresse auf Gewährleistung der Wirtschaftlichkeit des Hausbesitzes zumindest gleichzusetzen ist¹.

Der Gesetzgeber hat mehrere Möglichkeiten, einer solchen unberechtigten Ungleichverteilung der Risiken entgegenzuwirken.

Das Verbot der Kündigung zum Zwecke von Mieterhöhung gemäß § 1 MHG stellt einen direkten Eingriff in die Risikobereiche dar. Die einseitige Abhängigkeit des Risikos der Vertragsbeendigung zum Zwecke der Mieterhöhung vom Vermieterisiko der marktgerechten Miethöhe hat zur Folge, daß ein generelles Verbot der Änderungskündigung zwar das Mieterisiko beseitigt, aber gleichzeitig ein Ungleichgewicht der Risiken zu Lasten des Vermieters schafft. Im Hinblick auf die schützenswerten Vermieter-

1 siehe oben, S. 17 ff.

interessen¹ müßte der Gesetzgeber daher eine dem Verbot der Änderungskündigung entsprechende Regelung zur Beschränkung des vermierterseitigen Risikos der marktgerechten Miethöhe schaffen, um einen den Interessen angemessenen Ausgleich der Risikosphären zu erhalten. Diesen Ausgleich nimmt die Vergleichsmietenregelung des § 2 MHG vor, die dem Vermieter einen an den örtlichen Marktverhältnissen orientierten Mietzins sichern soll².

Der Gesetzgeber hat jedoch auch die Möglichkeit, das Ungleichgewicht in den Risikobereichen dadurch zu beseitigen, daß er regulierend in den Wohnungsmarkt, auf dem sich die Mieten bilden, eingreift. Ziel solcher Eingriffe ist die Einschränkung bzw. Beseitigung des Vermietertrisikos einer marktgerechten Miethöhe, in deren Folge - wegen seiner oben geschilderten einseitigen Abhängigkeit - auch das mieterseitige Risiko der Vertragsbeendigung reduziert würde.

Prinzipiell bieten sich dem Gesetzgeber bei derartigen Eingriffen in den Wohnungsmarkt nur zwei Alternativen:

- Die Miethöhe wird bestimmt durch Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt, wobei der Gesetzgeber versucht, von der Angebotsseite her regulierend auf das allgemeine Mietniveau zu wirken.
- Die Miethöhe wird nicht durch Angebot und Nachfrage bestimmt, sondern von anderen Größen, die durch den Gesetzgeber vorgegeben werden.

1 das Interesse des Vermieters an der Wirtschaftlichkeit des Hausbesitzes: siehe Begründung zum Gesetzentwurf der Bundesregierung in BT-Drucksache VII/2011, 7.

2 vgl. Begründung zum Gesetzentwurf der Bundesregierung, a.a.O..

In die Richtung der erstgenannten Alternativen gehen die gegen die Vergleichsmietenregelung und das Verbot der Änderungskündigung erhobenen kritischen Äußerungen, die eine Vermehrung des Angebots von Mietwohnungen durch staatliche Unterstützung fordern¹. Dieser Forderung liegt die für einen vollkommenen Markt mit vollständiger Konkurrenz² richtige Überlegung zugrunde, daß bei einer Angebotserhöhung bei gleichbleibender Nachfrage die Preise fallen³.

Als wichtigstes Beispiel der zweiten Alternative ist die Kostenmiete zu nennen. Sie ist dadurch gekennzeichnet, daß nur die dem Vermieter aus dem Haus und Grundbesitz entstehenden Aufwendungen teilweise pauschal, teilweise in ihrer tatsächlichen Höhe gedeckt werden.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, daß in einem Mietverhältnis über Wohnraum generell der Vermieter das Risiko einer marktgerechten Miete trägt, während dem Mieter das davon abhängige Risiko der Vertragsauflösung zum Zwecke der Mieterhöhung zuzuordnen ist. Diese Risikoverteilung führt durch sein existenzielles Bedürfnis auf angemessenen Wohnraum zu einer unbilligen Belastung des Mieters, die der Gesetzgeber sowohl durch risikobeschränkende Regelungen als auch durch Eingriffe in das die Risikoverteilung bestimmende Marktgeschehen verringern bzw. beseitigen kann.

1 vgl. EMMERICH-SONNENSCHNIG Vorbem. zu § 1 MHRG Anm. 36.

2 Beim Wohnungsmarkt handelt es sich jedoch um einen unvollkommenen polypolistischen Markt: s. unten, S. 50ff.

3 vgl. RÖCK, S. 53.

3.1.2 Die absoluten Schranken der Mietpreisbildung

Im Hinblick auf die schutzwürdigen Belange der Mieter¹ kam es dem Gesetzgeber angesichts des überdurchschnittlichen Anstiegs der Mieten in den 60'er Jahren² im wesentlichen darauf an, die Mieter vor ungerechtfertigten Mieterhöhungen zu schützen³. Ein solcher Mieterschutz sollte nach der gesetzgeberischen Absicht einerseits dadurch erreicht werden, daß Mieterhöhungen nur noch bis zur Höhe der örtlichen Vergleichsmiete gemäß § 2 MHG ermöglicht wurden. Andererseits konnte das erklärte Ziel des Gesetzgebers, den allgemeinen Mietanstieg zu verlangsamen⁴, nur dann Erfolg haben, wenn auch für die bei Vertragsschluß generell frei zu vereinbarende Miete eine Obergrenze gesetzt wurde. Diese Obergrenze konnte jedoch nicht in einem festen Grenzwert bestehen, da ein solcher Wert entweder - zu niedrig angesetzt - relativ schnell von der Vergleichsmiete überholt und damit die Vergleichsmietenregelung gegenstandslos machen würde, oder - zu hoch angesetzt - seine Dämpfungsfunktion für die allgemeine Mietentwicklung verloren hätte. Der Grenzwert mußte sich da sachnotwendig an der Vergleichsmiete orientieren. Diesem Erfordernis wird durch die §§ 302 a StGB, 5 WiStG und 138 Abs. 2 BGB Rechnung getragen.

Durch Art. 7 und 8 des Gesetzes zur Verbesserung des Mietrechtes und zur Begrenzung des Mietanstiegs sowie zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen⁵

1 siehe oben, S. 17 ff.

2 siehe oben, S. 12.

3 vgl. Begründung zum Entwurf der Bundesregierung zum 2. WKSchG in BT-Drucksache VII/2011, 1.

4 vgl. Begründung zum Entwurf der Bundesregierung zum 2. WKSchG, a.a.O., S. 5.

5 BGBI. I 1971, 1745.

vom 4.11.1971 sind zunächst die §§ 302 f. StGB und 2 b WiStG als Übergangsregelungen in Kraft gesetzt worden. Mit dem Einführungsgesetz zum Strafgesetzbuch¹ vom 2.3.1974 und dem Ersten Gesetz zur Bekämpfung der Wirtschaftskriminalität² vom 29.7.1976 wurden die §§ 302 a StGB und 5 WiStG beschlossen, die in Ergänzung zu den Vorschriften des MHG die Obergrenze der zulässigen Miethöhe markieren.

Der strafrechtliche Wuchertatbestand des § 302 a StGB erfaßt in seinem Abs. 1 Nr. 1 ausdrücklich die in einem auffälligen Mißverhältnis zur Leistung oder Vermittlung stehenden Vermögensvorteile für die Vermietung von Räumen zum Wohnen oder damit verbundenen Nebenleistungen. Bestraft wird danach mit Freiheitsstrafe bis zu drei Jahren oder mit Geldstrafe, in besonders schweren Fällen mit Freiheitsstrafe bis zu zehn Jahren, wer sich oder Dritten den wucherischen Vermögensvorteil unter Ausbeutung der Zwangslage, der Unerfahrenheit, dem Mangel an Urteilsvermögen oder der erheblichen Willensschwäche des Mieters verschafft. Ein auffälliges Mißverhältnis zwischen Vermieter- und Mieterleistung liegt vor, wenn die ortsübliche Miete um 50 % überschritten ist³.

Die Bußgeldnorm des § 5 WiStG erfaßt - weitergehend als § 302 a StGB⁴ - nicht nur Fälle, in denen der Vermieter dem Mieter den Wohnraum gegen eine unangemessene Miete bereits überlassen oder die Überlassung zugesagt bzw. in Aussicht gestellt hat, sondern auch das Anbieten von Wohnraum zur Vermietung durch Erklärung gegenüber Dritten⁵.

1 BGBl. I 1974, 469, 577.

2 BGBl. I 1976, 2034.

3 ganz herrschende Rechtsprechung, vgl. bei STERNEL, S. 259.

4 für die Konkurrenz von § 5 WiStG zu § 302 a StGB gilt § 21 OWiG.

5 vgl. SCHMIDT-FUTTERER/BLANK Anm. D 25.

Gemäß § 5 WiStG kann es danach mit einem Bußgeld bis zu fünfzigtausend Deutsche Mark geahndet werden, wenn für die Vermietung von Wohnräumen unangemessene Mieten einschließlich Nebenleistungen verlangt werden. Unangemessen hoch sind die Mieten nach § 5 Abs. 1 S. 2 WiStG dann, wenn sie die örtliche Vergleichsmiete nicht unwesentlich übersteigen¹. Nach herrschender Rechtsprechung ist eine Miete nicht mehr angemessen, wenn das verlangte Entgelt 20 bis 30 % über der örtlichen Vergleichsmiete liegt².

Die zivilrechtliche Folge des Mietwuchers gemäß § 302 StGB und der Mietpreisüberhöhung gemäß § 5 WiStG ist gemäß § 134 BGB die Nichtigkeit der Mietzinsvereinbarung insoweit, als sie über das zulässige Maß hinausgeht³. Dabei liegt Nichtigkeit bereits dann vor, wenn die objektiven Voraussetzungen der Verbotsnorm erfüllt sind⁴.

Der neben §§ 134 BGB, 302 a StGB und 5 WiStG anwendbare Wuchertatbestand des § 138 Abs. 2 BGB entspricht in seinen Voraussetzungen weitgehend der strafrechtlichen Norm des § 302 a StGB. Die Erfüllung des objektiven Wuchertatbestandes hat ebenfalls die Nichtigkeit der über das zulässige Maß hinausgehenden Mietzinsvereinbarung zur Folge.

Liegen die Voraussetzungen des § 138 Abs. 2 BGB und damit auch die des § 302 a StGB nicht vor, kann eine Mietpreisvereinbarung gemäß § 138 Abs. 1 BGB dennoch wegen Sittenwidrigkeit nichtig sein, wenn die Mietpreisvereinbarung gegen das Anstandsgefühl aller billig und gerecht Denkenden verstößt. Neben einem auffälligen Mißverhältnis

1 Die einheitliche Auslegung des § 5 WiStG soll durch die Richtlinien zur wirksamen Bekämpfung von Mietpreisüberhöhungen vom 7.2.1973 gewährleistet werden.

2 vgl. STERNEL, S. 263 mwN; SCHMIDT-FUTTERER/BLANK, S. 655.

3 STERNEL, S. 265; SCHMIDT-FUTTERER/BLANK Anm. D 18; PALANDT-HEINRICHS § 138 Anm. 4c.

4 SCHMIDT-FUTTERER/BLANK Anm. D 17.

nis zwischen Mietwert und Miethöhe ist dabei für die Nichtigkeit Voraussetzung, daß der Vermieter nicht nur zu seinem Vorteil gehandelt hat, sondern in zu mißbilligender Weise einen übersteigerten Erwerbssinn realisiert hat¹. Die Vorschrift des § 138 Abs. 1 BGB erfaßt damit alle solchen Fälle, bei denen die vereinbarte Höhe der Miete zwar noch keine Strafwürdigkeit des Vermieters begründet, sie aber nur deshalb so hoch vereinbart werden konnte, weil der Vermieter bestimmte Tatsachen zu Lasten des Mieters ausgenutzt hat².

Im Ergebnis ist daher festzuhalten, daß der Gesetzgeber neben einer Beschränkung von Mieterhöhungen in einem bestehenden Mietverhältnis durch den § 2 MHG auch eine generelle Begrenzung der absoluten Miethöhe durch die §§ 302a StGB und 5 WiStG vorgesehen hat. Die herrschende Rechtsprechung sieht diese Grenzwerte als überschritten an, wenn die Miethöhe mit 50 % auffällig und mit 20 - 30 % unangemessen über der ortsüblichen Miete liegt. Darüber hinaus können Mietpreisvereinbarungen, ohne diese Grenze zu überschreiten, wegen Sittenwidrigkeit gemäß § 138 Abs.1 BGB nichtig sein.

3.1.3 Die Schranken der Mietpreisbildung in bestehenden Mietverhältnissen über nicht preisgebundenen Wohnraum

Die Schranken der Mietpreisbildung in bestehenden Mietverhältnissen über nicht preisgebundenen Wohnraum unterliegen - abgesehen von denen durch § 10 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 MHG getroffenen Ausnahmen - grundsätzlich den Bestimmungen des MHG.

1 SCHMIDT-FUTTERER/BLANK Anm. D 18.

2 Das Ausnutzen von Ausländerfeindlichkeit und Kinderreichtum fallen z.B. hierunter.

Ausgehend von der Systematik des MHG setzt sich das für die Überlassung von Wohnraum zu zahlende Entgelt aus zwei Komponenten zusammen, nämlich

- der Grundmiete, deren Höhe und Erhöhungsverfahren sich nach § 2 MHG bestimmt und
- den Betriebskosten, deren Umlage auf die Mieter durch § 4 MHG geregelt wird.

Neben der Erhöhung auf Grundlage der Vergleichsmietenregelung gemäß § 2 MHG kann die Grundmiete außerdem unter bestimmten Voraussetzungen wegen baulicher Änderungen nach § 3 MHG und wegen gestiegener Kapitalkosten gemäß § 5 MHG erhöht werden. Mithin eröffnet das MHG folgende vier Möglichkeiten, die Miete zu erhöhen:

Die Erhöhung der Grundmiete

- gemäß § 2 MHG bis zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete,
- gemäß § 3 MHG wegen baulicher Änderungen und
- gemäß § 5 MHG wegen gestiegener Kapitalkosten;

Die Erhöhung der Mietnebenkosten

- gemäß § 4 MHG wegen gestiegener Betriebskosten.

Aus der Unterscheidung von Grundmiete und Mietnebenkosten ergibt sich, daß eine Erhöhung dieser beiden Komponenten einer Gesamtmiete grundsätzlich nebeneinander möglich ist.

Diese Aussage gilt jedoch nicht für die drei oben genannten Erhöhungsmöglichkeiten der Grundmiete. Das dem 2. WKSchG und damit dem MHG zugrundeliegende erklärte Ziel des Gesetzgebers besteht darin, marktorientierte Erhöhungen der Grundmiete nur insoweit zuzulassen, als sie die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht über-

schreiten¹. Diese gesetzgeberische Intention hat in § 2 MHG ihren Ausdruck gefunden, was bedeutet, daß eine Erhöhung der Grundmiete grundsätzlich nach dem dort vorgeschriebenen Verfahren zu erfolgen hat.

Mit den §§ 3 und 5 MHG wird dieses Prinzip jedoch zugunsten des Vermieters so durchbrochen, daß er durch geeignete Kombinationen der drei Erhöhungsmöglichkeiten vom Mieter eine Grundmiete verlangen kann, die weit über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. So ist es dem Vermieter zwar nicht gestattet, nach Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 3 Abs. 1 S. 1 MHG einerseits die Miete gemäß § 2 MHG anzuheben, weil Wohnwertverbesserungen die Wohnung in der Regel auf ein höheres Vergleichsniveau versetzen, und darüber hinaus die Jahresmiete gemäß § 3 MHG um 11 % der Modernisierungskosten zu erhöhen.² Dem Vermieter steht insoweit nur ein Wahlrecht zwischen den in §§ 2 und 3 MHG vorgesehenen Erhöhungsmöglichkeiten zu. Sorgt der Vermieter jedoch dafür, daß die Grundmiete vor den Modernisierungsmaßnahmen der örtlichen Vergleichsmiete entspricht und erhöht er nach Beendigung der baulichen Veränderungen die Miete gemäß § 3 MHG, so wird das nach dieser Erhöhung gezahlte Entgelt in der Regel weit über der Miete liegen, die er gemäß § 2 MHG als ortsübliche Miete nach der Wohnwertverbesserung für vergleichbaren Wohnraum verlangen könnte³.

Daneben kann der Vermieter kumulativ, unabhängig davon, ob die Grundmiete schon vorher über der örtlichen Vergleichsmiete lag, Kapitalkostenerhöhungen unter den - allerdings eng auszulegenden - Voraussetzungen des § 5 MHG auf den Mieter umlegen.

Angesichts der Möglichkeit, durch geeignete Kombinationen

1 vgl. Begründung zum Entwurf der Bundesregierung zum 2. WKSchG in BT-Drucksache VII/2011, 1.

2 vgl. SCHMIDT-FUTTERER/BLANK Anm. C. 160; EMMERICH-SONNENSCHNIG § 3 MHRG Anm. 16.

3 vgl. DERLEDER WM 1976, 178.

der durch §§ 2, 3 und 5 MHG vorgesehenen Erhöhungsverfahren die Grundmiete weit über die ortsübliche Vergleichsmiete anheben zu können, ist auffällig, daß mit dem MHG nicht die Höhe der sich aus Grundmiete und Mietnebenkosten ergebenden Gesamtmiete beschränkt wird. Die absolute Grenze für Mieterhöhungen in einem bestehenden Mietverhältnis ist daher ebenfalls den §§ 134, 138 Abs. 2 BGB i.V.m. 302 a StGB, 5 WiStG sowie § 138 Abs. 1 BGB zu entnehmen.

3.1.4 Zusammenfassung

Das Mietverhältnis über Wohnraum kann - wie jedes andere Dauerschuldverhältnis auch - von den Vertragspartnern grundsätzlich gekündigt werden. Der Gesetzgeber hat im Hinblick auf die schützenswerten Bedürfnisse des Mieters versucht, die für diesen durch das Kündigungsrecht und die derzeitige Lage auf dem Wohnungsmarkt bestehenden Nachteile durch ein umfangreiches Schrankensystem abzubauen:

Das generelle Verbot der Kündigung zum Zwecke der Mieterhöhung gemäß § 1 MHG wird ergänzt durch die Normen der §§ 302 a StGB und 5 WiStG, die Mietwucher und Mietpreisüberhöhung unter Strafe stellen, mit der zivilrechtlichen Folge, daß der über das zulässige Maß hinausgehende Teil der Mietpreisvereinbarung gemäß §§ 134 und 138 Abs. 2 BGB nichtig ist. Darüber hinaus kann sich der Mieter beim Vorliegen bestimmter Voraussetzungen gemäß § 138 Abs. 1 BGB auf die Nichtigkeit der Mietpreisvereinbarung wegen Sittenwidrigkeit berufen.

Zur Aufrechterhaltung der Wirtschaftlichkeit des Hausbesitzes hat der Gesetzgeber dem Vermieter durch die §§ 2 bis 5 MHG die Möglichkeit eingeräumt, Grundmiete und

Mietnebenkosten im Rahmen des bestehenden Mietverhältnisses zu erhöhen. Abgesehen von den Schranken, die durch die einzelnen Erhöhungsverfahren bestimmt werden, sieht das MHG für die sich aus Grundmiete und Mietnebenkosten ergebende Gesamtmiete keine Obergrenze vor. Die §§ 134, 138 Abs. 2 BGB i.V.m. 302 a StGB, 5 WiStG sowie § 138 Abs. 1 BGB sind insoweit auch auf die durch Mieterhöhungen entstandene Miethöhe anzuwenden.

3.2 ANWENDUNGSBEREICH UND GESETZLICHE TATBESTANDSMERKMALE DES § 2 MHG

3.2.1 Der Anwendungsbereich des § 2 MHG

Die Vorschrift des § 10 Abs. 2 S. 1 MHG beschränkt die Anwendbarkeit der §§ 1 bis 9 MHG auf nicht preisgebundenen Wohnraum.

Für preisgebundenen Wohnraum kann der Vermieter nur die durch eine Wirtschaftlichkeitsberechnung auf Grundlage der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) und der Neubaumietenverordnung (NMV) ermittelte Kostenmiete verlangen. Folgende drei Wohnraumgruppen unterliegen der Mietpreisbindung:

- a. - Sogenannte Sozialwohnungen - d.i. Wohnraum, der mit öffentlichen Mitteln gemäß §§ 3 des I. WoBindG, 6 des II. WoBauG gefördert worden ist - fallen nach den §§ 1, 8 f. WoBindG und 4 ff. NMV unter die Mietpreisbindung.
- b. - Für steuerbegünstigten Wohnraum, der mit Wohnungsfürsorgemitteln gemäß §§ 87 a ff. des II. WoBauG gefördert worden ist und für den ein Wohnungsbesetzungsrecht der öffentlichen

Hand zugunsten öffentlicher Bediensteter vereinbart wurde, besteht für Mieterhöhungen ebenfalls Mietpreisbindung.

- c. - Schließlich ist steuerbegünstigter Wohnraum, der gemäß §§ 88 und 88 b des II. WoBauG und 17 NMV mit öffentlichen Aufwendungszuschüssen oder -darlehen gefördert worden ist, mietpreisgebunden.

Wohnraum, der mit Ausgleichsmitteln gemäß § 254 Abs. 3 des Gesetzes über den Lastenausgleich (LAG) gefördert worden ist, fällt nicht unter die Mietpreisbindung, da es sich bei den Förderungsmitteln nicht um öffentliche Mittel handelt (§§ 3 Abs. 2 Buchst. a des I. WoBauG, 5 Abs. 2 Buchst. a des II. WoBauG). Gleichwohl wird zwischen dem Ausgleichsamt und dem Vermieter regelmäßig vereinbart, daß die Miete die Höhe der jeweils erzielbaren Kostenmiete nicht überschreiten darf¹. Mieterhöhungen sind hier jedoch gemäß § 10 Abs. 2 S. 1 MHG, da es sich um nicht preisgebundenen Wohnraum handelt, nach den Vorschriften der §§ 1 - 9 MHG durchzuführen.

Entsprechendes gilt für die Miete von Wohnraum, der von gemeinnützigen Wohnungsunternehmen vermietet wird und der nicht mit öffentlichen Mitteln gefördert worden ist. Gemäß § 7 Abs. 2 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) dürfen die Wohnungen gemeinnütziger Unternehmen nur zu einem "angemessenen" Preis vermietet werden. Obwohl ein angemessener Preis nach § 13 der Durchführungsverordnung zum WGG nur die nach den Vorschriften des II. BV zu ermittelnde Kostenmiete ist, unterliegt der Wohnraum gemeinnütziger Wohnungsunternehmen nicht der Mietpreisbindung im Sinne des § 10 Abs. 2 S. 1 MHG².

1 vgl. die AW-DB vom 5.6.1974 im Mitteilungsblatt des Bundesausgleichsamtes 1974, 170 ff.

2 h.M. vgl. BARTHELMESS § 10 MHG Anm. 50; STERNEL, S. 280; SCHMIDT-FUTTERER/BLANK Anm.C. 451 m.w.N.

Auf kurzfristige Gebrauchsüberlassung von Wohnraum und unter bestimmten Voraussetzungen auch auf die Nutzung von Wohnräumen, die Teil der vom Vermieter bewohnten Wohnung sind, hat der Gesetzgeber den umfangreichen Mieterschutz des 2. WKSchG nicht ausgedehnt. Korrespondierend mit den Kündigungsschutzbestimmungen des BGB¹ gelten die Bestimmungen der §§ 1 bis 9 MHG gemäß § 10 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 MHG nicht für Mietverhältnisse

- über nur zum vorübergehenden Gebrauch vermieteten Wohnraum und
- über Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermieter ganz oder überwiegend² mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum nicht zum dauernden Gebrauch für eine Familie überlassen ist.

3.2.2 Die Voraussetzungen für die Erhöhung der Grundmiete gemäß § 2 MHG

Gemäß § 2 Abs. 1 MHG kann der Vermieter vom Mieter die Zustimmung zu einer Erhöhung des Mietzinses verlangen, wenn der Mietzins – abgesehen von Erhöhungen nach §§ 3 und 5 MHG – seit einem Jahr unverändert ist und der verlangte Mietzins die üblichen Entgelte, die in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für nichtpreisgebundenen Wohnraum vergleichbarer

1 siehe §§ 556 a Abs. 8, 564 a Abs. 3, 564 b Abs. 7, 565 Abs. 3, 565 a Abs. 3, 565 c Abs. 2 BGB.

2 vgl. hierzu die Begründung zum Entwurf der Bundesregierung zum 2. WKSchG in BT-Drucksache VII/2011, 9 und 18.

Art,
Größe,
Ausstattung,
Beschaffenheit und
Lage

gezahlt werden, nicht übersteigt.

Als Bezugsgröße für Erhöhungen der Grundmiete hat der Gesetzgeber somit den ausfüllungsbedürftigen unbestimmten Rechtsbegriff der ortsüblichen Vergleichsmiete gewählt, die als der auf dem örtlichen Wohnungsmarkt zur Zeit des Erhöhungsverlangens für gleichwertigen Wohnraum zu zahlende Mietzins gekennzeichnet ist¹.

Mit den oben genannten fünf Vergleichskriterien hat der Gesetzgeber die für einen Vergleich von Wohnraum erforderlichen Abgrenzungsmerkmale festgelegt. Ohne der Frage vorgreifen zu wollen, ob es sich bei den in § 2 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 MHG aufgeführten Kriterien um eine abschließende Regelung handelt², bestimmen sich die Vergleichsmerkmale im einzelnen wie folgt³:

Das Wohnwertmerkmal A r t erfaßt den Gebäudetyp (Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Einzelreihenhäuser, Hochhäuser etc.).

Für das Vergleichskriterium G r ö ß e ist die Wohnflä-

1 vgl. BVerfGE 37, 132, 143; BARTHELMMESS § 2 MHG Anm. 24 ff.; EMMERICH-SONNENSCHNITZ § 2 MHRG Anm. 24; SCHMIDT-FUTTERER/BLANK Anm. C 53 ff.; STERNEL, S. 305.

2 siehe die Ausführungen zu Abschnitt 4.3.1.1.

3 Die Abgrenzung der Wohnwertmerkmale voneinander erfolgt nicht einheitlich (vgl. STERNEL S. 309, Fußnote 69), so daß nachfolgend die Definitionen des Berichts der Bundesregierung betreffend die Ermöglichung einer vermehrten Aufstellung von Mietspiegeln durch die Gemeinden in BT-Drucksache VII/5160, 3 f. zugrunde gelegt werden.

che der Wohnung ausschlaggebend.

Das Merkmal A u s s t a t t u n g bezieht sich auf die vom Vermieter in die Wohnung eingebauten Installationen, wie z.B. die Art der Beheizung, Bad oder Dusche, die Trennung von Bad und Toilette, Art der Fußböden und der Fenster sowie die allgemeine Ausstattung der Wohnung.

Unter B e s c h a f f e n h e i t ist die Bauweise, der Zuschnitt und der bauliche Zustand des Gebäudes und der Wohnung zu verstehen. Obwohl das Alter des Gebäudes nach dem Willen des Gesetzgebers¹ nicht als selbständiges Vergleichsmerkmal anzusehen ist, wird die Beschaffenheit des Hauses im Hinblick auf die Bauweise und den Zuschnitt häufig vom Baualter abhängig sein. In den meisten derzeit bestehenden Mietespiegeln wird daher die Beschaffenheit durch Baualtergruppen gekennzeichnet².

Das Wohnwertmerkmal L a g e betrifft die Umgebung, in der das Gebäude liegt. Als Unterscheidungskriterien kommen hier Verkehrsgünstigkeit, Nähe von Einkaufsmöglichkeiten, starker Verkehr oder ruhige Lage, das Vorhandensein oder Fehlen von Frei- und Grünflächen usw. in Betracht. In vielen Mietespiegeln ist eine grobe Unterteilung nach einfacher, mittlerer und guter Lage üblich³.

Das Alter eines Gebäudes ist nach dem ausdrücklichen Willen des Gesetzgebers nicht als eigenständiges Wohnwertmerkmal heranzuziehen⁴. Allerdings kann es sich im Hinblick auf zeitgemäße Installationen, den Zuschnitt der Wohnung und den baulichen Zustand des Hauses mittelbar in den Vergleichskriterien Ausstattung und Be-

1 vgl. Entwurf der Bundesregierung zum 2. WKSchG in BT-Drucksache VII/2011, 10.

2 vgl. die Mietespiegel von Hamburg (Juli 1979) und Mannheim (1977) als Beispiele.

3 vgl. a.a.O.

4 vgl. Entwurf der Bundesregierung zum 2. WKSchG in BT-Drucksache VII/2011, 10.

schaffenheit auswirken.

Zur Begründung des Erhöhungsverlangens kann der Vermieter gemäß § 2 Abs. 2 S. 1 und 2 MHG insbesondere Bezug nehmen auf

- eine Übersicht über die üblichen Entgelte, die gemäß Abs. 1 Nr. 2 in der Gemeinde oder vergleichbaren Gemeinden gezahlt werden, soweit die Übersicht entweder von der Gemeinde oder Interessenvertretern der Vermieter und Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist (Mietenspiegel),
- ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten oder vereidigten Sachverständigen
- oder vergleichbare Wohnungen anderer Vermieter, wobei in der Regel die Benennung von drei Wohnungen genügt.

Der Gesetzgeber sieht in der Bezugnahme auf einen Mietenspiegel die beste Grundlage zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete¹. Gleichwohl ist die Begründung des Erhöhungsverlangens auch durch jedes andere Beweismittel, insbesondere durch Sachverständigengutachten und die Benennung von Vergleichswohnungen anderer Vermieter, zulässig, wobei jedoch die Nachprüfbarkeit der Angaben durch den Mieter gewährleistet sein muß². Andere Beweismittel als die in § 2 Abs. 2 MHG genannten können bei-

1 vgl. Entwurf der Bundesregierung zum 2. WKSchG in BT-Drucksache VII / 2011, 10 : "... Mietwerttabellen und Mietspiegel werden auch deshalb erwähnt, um ihre Anlage und Fortführung zu fördern; sie werden erheblich zur Versachlichung der Auseinandersetzungen über Mieterhöhungen beitragen können ...".

2 vgl. Entwurf der Bundesregierung zum 2. WKSchG in BT-Drucksache VII/2011 a.a.O.; EMMERICH-SONNENSCHNIG § 2 MHRG, Anm. 94.

spielsweise amtliche Wohngeldstatistiken¹ darstellen.

Die unklare Formulierung des Art. 1 § 3 Abs. 1 S. 1 des 1. WKSchG hat zu teilweise erheblichen Unterschieden in den Anforderungen der Rechtsprechung hinsichtlich der Benennung von Vergleichsobjekten geführt². Der Gesetzgeber hat versucht, diese schon vorher vom Bundesverfassungsgericht³ gerügte Praxis insoweit zu beschränken, als er mit § 2 Abs. 2 S. 3 MHG, für die zu benennenden Vergleichswohnungen eine Regelzahl von drei Objekten bestimmt hat.

Das Verfahren zur Durchsetzung des Erhöhungsverlangens wird durch § 2 Abs. 3 MHG bestimmt, bedarf im Hinblick auf den hier behandelten Problemkreis keiner weiteren Erörterung.

1 anerkannt durch LG Hamburg, MDR 1976, 934; WM 1978, 146 ff.

2 vgl. oben S. 21 f.

3 BVerfGE 37, 132, 142 ff.

4. DIE EIGNUNG DER VERGLEICHSMIETENREGELUNG ZUR ERMITTLUNG VON MIETERHÖHUNGEN

4.1 DIE PROBLEMSTELLUNG

Die Eignung der ortsüblichen Vergleichsmiete zur Ermittlung von Mieterhöhungen ist seit ihrer Einführung mit dem 1. WKSchG insbesondere von den Interessenverbänden der Vermieter in Frage gestellt worden. Trotz der Verbesserung des teilweise unklaren¹ Art. 1 § 3 Abs. 1 S. 1 des 1. WKSchG durch § 2 MHG werden nach wie vor Zweifel an der Vergleichsmietenregelung geäußert.

Die gegen die ortsübliche Vergleichsmiete als Erhöhungsmaßstab geäußerte Kritik geht von zwei zu unterscheidenden Ansätzen aus:

Gegenstand der vornehmlich von den Vermieterverbänden geführten Kritik² ist die Ausgestaltung der Vergleichsmietenregelung. So wird darauf hingewiesen, daß dieser Erhöhungsmaßstab de facto zu einem Mietpreisstopp führe, weil insbesondere der Mietenspiegel niemals ein genaues Bild des im Zeitpunkt des Erhöhungsverlangens auf dem Wohnungsmarkt tatsächlich gezahlten Mietpreises für vergleichbare Wohnungen abgeben könne. Die Folge sei ein Stagnieren der frei finanzierten Bautätigkeit.

Hiervon zu unterscheiden sind die kritischen Stimmen³,

1 vgl. oben, S. 22.

2 PAUL in HGE 1975, 107; 1976, 3 f.; FRICKHÖFFER in DW 1975, 172 ff.; aber auch RGRK-GELHAAR § 2 MHG Anm. 2 f. und EMMERICH-SONNENSCHNIG Vorbem. zu § 1 MHRG Anm. 29 ff.

3 EMMERICH-SONNENSCHNIG Vorbem. zu § 1 MHRG Anm. 18; NIEDERBERGER, S. 63; BACHMANN/IPSEN/KURTZ-SOLOWJEW, S. 57; WINTER in WM 1977, 85 f.; zweifelnd wohl auch SCHMIDT-FUTTERER/BLANK Anm. C.28 a E und STERNEL, S.304.

die den Gesetzgeber im Hinblick auf die fünf mit § 2 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 MHG festgelegten Vergleichskriterien eine grundlegend falsche Vorstellung von den mietpreisbildenden Determinanten auf dem Wohnungsmarkt unterstellen, weil er offenbar davon ausgehe, daß für die Marktmiete lediglich der Wohnwert ausschlaggebend sei. Diese fehlerhafte Vorstellung des Gesetzgebers von den Preisbildungsmechanismen auf dem Wohnungsmarkt führe hinsichtlich der Ausgestaltung und den Auswirkungen des MHG zu Ergebnissen, die seinen Absichten zuwiderlaufen.

Diese unterschiedlichen Ansatzpunkte in der Kritik an der Regelung des § 2 MHG machen deutlich, daß die Frage nach der Tauglichkeit der in § 2 Abs. 2 S. 1 und 2 MHG benannten Mittel zur Begründung eines Erhöhungsverlangens von den Problemen der generellen Eignung der ortsüblichen Vergleichsmiete als Maßstab zur Ermittlung von Mieterhöhungen getrennt werden muß. Entsprechendes gilt für die Erörterung dieser Probleme.

Notwendig erstrangig ist zu fragen, ob der Wille des Gesetzgebers in der Vorschrift des § 2 MHG verwirklicht worden ist. Der Wille des Gesetzgebers ergibt sich aus den einer Regelung zugrundeliegenden Zwecken und Grundgedanken, die den Gesetzesmaterialien zu entnehmen sind. Gegenstand der Untersuchung muß daher zunächst die Frage sein, ob die Grundlagen der zu regelnden Materie vom Gesetzgeber richtig erkannt worden sind, oder ob der gegen ihn erhobene Vorwurf, von falschen Vorstellungen über die mietpreisbildenden Determinanten auf dem Wohnungsmarkt auszugehen, zu Recht besteht. Danach ist durch teleologische Auslegung zu ermitteln, ob die Vergleichsmietenregelung den auf fehlerfreien Vorstellungen des Gesetzgebers beruhenden Grundgedanken und Regelungszwecken entspricht¹.

1 vgl. LARENZ, S. 316 f. und 321.

Gedanklich daran anschließend stellt sich die Frage, ob die durch den Gesetzgeber in § 2 Abs. 2 MHG genannten Begründungsformen für Mieterhöhungsverlangen – insbesondere der Mietenspiegel – geeignet sind, der bezweckten Wirkung Rechnung zu tragen.

4.2 ZWECKE, ZIELSETZUNG UND GRUNDGEDANKEN DER VERGLEICHSMIETENREGELUNG

4.2.1 Zwecke und Zielsetzung

Die Beurteilung der ortsüblichen Vergleichsmiete im Hinblick auf ihre Eignung als Erhöhungsmaßstab hängt ab von der Frage, welche Zwecke und Ziele der Regelung des § 2 Abs. 1 MHG zugrunde liegen.

Notwendigerweise basiert jedes Gesetz auf bestimmten Zielen, Zwecken und Regelungsabsichten. Diese subjektiven Merkmale sind der gesetzgebenden Körperschaft, die dem Gesetzentwurf zugestimmt hat, als Grundlage des gesetzgeberischen Willens zuzurechnen¹. Gleichwohl ergibt sich schon aus dem Wesen des Gesetzgebungsverfahrens, daß nicht die gesetzgebende Körperschaft, sondern nur die an der Vorbereitung, der Abfassung und dem Zustandekommen des Gesetzes Beteiligten, die tatsächlich zu den Zielen, Zwecken und Regelungsabsichten Stellung genommen haben, Träger von konkreten Vorstellungen sein können². Dementsprechend kommen als Erkenntnisquellen für die gesetzgeberische Zielsetzung hauptsächlich der einem Gesetz zugrundeliegende Entwurf ausschließlich seiner Begründung sowie die dazu abgegebenen Stellungnahmen,

1 ENGISCH, S. 95; ähnlich LARENZ, S. 316.

2 vgl. LARENZ, S. 317.

Gegenäußerungen und Berichte, soweit sie ursächlich für Änderungen und Ergänzungen des Gesetzesentwurfes waren, in Betracht¹.

Der § 2 MHG ist - jedenfalls was die in Abs. 1 grundlegend geregelte ortsübliche Vergleichsmiete betrifft - in dem von der Bundesregierung vorgeschlagenen Wortlaut verabschiedet worden². Für die Ermittlung der gesetzgeberischen Zwecke und Ziele ist daher in erster Linie die Begründung des Gesetzesentwurfes der Bundesregierung zum 2. WKSchG heranzuziehen.

Mit dem Hinweis, daß bereits das 1. WKSchG hinsichtlich der Mieterhöhungen zu einer Beruhigung im Verhältnis zwischen Mietern und Vermietern geführt hat, wird im Gesetzesentwurf der Bundesregierung dem 2. WKSchG eine zweifache Zielsetzung zugrunde gelegt, nämlich

- der Schutz des Mieters vor willkürlichen und unberechtigten Mieterhöhungen und
g l e i c h z e i t i g
- die Aufrechterhaltung der Wirtschaftlichkeit des Hausbesitzes durch marktorientierte Mieterhöhungen³.

Zentrales Anliegen des Gesetzgebers im Hinblick auf die sich aus Art. 20 GG ergebende Sozialstaatsverpflichtung ist es mithin, den Mieter hinsichtlich der "überragenden Bedeutung der Wohnung als Lebensmittelpunkt menschlichen Daseins" vor willkürlichen Kündigungen und den damit durchsetzbaren unberechtigten Mieterhöhungen zu schützen und damit seine Rechtsstellung zu verbessern. Der vom Gesetzgeber beabsichtigte Kündigungsschutz bezieht sich daher in erster Linie gemäß § 1 MHG auf die Kündigungen

1 vgl. LARENZ, S. 319.

2 vgl. Entwurf der Bundesregierung zum 2. WKSchG in BT-Drucksache VII/2011, 5.

3 a.a.O., S. 7.

zum Zwecke von Mieterhöhungen. Er wird jedoch beschränkt durch das in § 564 b BGB näher bezeichnete berechnigte Interesse des Vermieters an der Kündigung und der Vertragsuntreue des Mieters.

Der zentrale Gedanke des Mieterschutzes hinsichtlich unberechtigter Mieterhöhungen findet seine Grenze in der erklärten Absicht des Gesetzgebers, Mieterhöhungen zur Erhaltung der Wirtschaftlichkeit des Hausbesitzes und zur Anpassung an die allgemeine Marktentwicklung unter angemessener Berücksichtigung des Wohnwertes zuzulassen. Diese durch den Regierungsentwurf zum 2. WKSchG zum Ausdruck gebrachte Zielsetzung des Gesetzgebers ist einerseits dadurch gekennzeichnet, daß nicht Kostenfaktoren, sondern der Wohnwert die Miethöhe bestimmen sollen. Andererseits muß sich eine Mieterhöhung so an den jeweiligen Marktverhältnissen orientieren, daß nicht jede Marktchance bei Mangellagen ausgenutzt werden kann.

4.2.2 Die Grundgedanken der Vergleichsmietenregelung

4.2.2.1 Die Orientierung an den Marktverhältnissen

4.2.2.1.1 Allgemeines

Der Gesetzentwurf der Bundesregierung zum 2. WKSchG bringt zum Ausdruck, daß für den nicht preisgebundenen Wohnraum im Hinblick auf Erhöhungen der Grundmiete nicht Kostengesichtspunkte - wie im preisgebundenen Wohnraum bei der Kostenmiete -, sondern ausschließlich die Marktverhältnisse unter angemessener Berücksichtigung des Wohnwertes ausschlaggebend sein sollen¹. Der Gesetzgeber ist mithin der Auffassung, daß die an-

1 a.a.O., S. 7.

hand der in § 2 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 MHG festgelegten fünf Vergleichsmerkmale zu ermittelnde ortsübliche Vergleichsmiete sich aus dem für bestimmten Wohnraum auf dem Wohnungsmarkt gezahlten durchschnittlichen Mietpreis ableiten läßt, und daß der "Wohnwert" durch die Vergleichsmiete hinreichend berücksichtigt wird. Um feststellen zu können, ob von den Verfassern des Gesetzentwurfes die von ihnen zur Begründung der Vergleichsmietenregelung herangezogenen Marktverhältnisse richtig beurteilt worden sind, ist es erforderlich, zunächst die preistheoretisch wichtige Frage nach Formen und Strukturen des Wohnungsmarktes zu stellen und anschließend die preisbildenden Determinanten auf diesem Markt zu untersuchen.

4.2.2.1.2 Struktur und Formen des Wohnungsmarktes

Grundlage der Preisbildung – mithin auch der Mietpreisbildung – ist ein Markt, der regelmäßig als der ökonomische Ort des Tausches¹ definiert wird, wobei der Ort kein geographisches Definitionsmerkmal darstellt und auch der Begriff Tausch nicht rechtstechnisch verstanden werden darf. Man spricht daher besser von einem

Zusammentreffen von Angebot und Nachfrage²
eines Gutes bestimmter Art.

Die Preisbildung ist entscheidend abhängig von der Marktform, die sich einerseits nach qualitativen Merkmalen und andererseits nach der quantitativen Beschaffenheit der Angebots- und Nachfrageseite bestimmen läßt.

Die wichtigste preistheoretische Unterscheidung der Märkte in qualitativer Hinsicht ist die in vollkommene und unvollkommene Märkte. Ein vollkommener Markt liegt vor, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind³:

1 OTT, S. 32.

2 STACKELBERG VWL, S. 219 ff.; OTT, a.a.O.

3 vgl. die Aufzählung bei RÖCK, S. 15.

1. - sachliche Gleichartigkeit (Homogenität) der angebotenen und nachgefragten Güter;
2. - Fehlen persönlicher Präferenzen von Anbietern gegenüber Nachfragern und umgekehrt;
3. - Fehlen räumlicher Präferenzen zwischen den einzelnen Anbietern bzw. Nachfragern;
4. - Fehlen zeitlicher Differenzen (dem angebotenen Gut muß zur gleichen Zeit entsprechende Nachfrage gegenüber stehen);
5. - vollständige Markttransparenz (Anbietern und Nachfragern sind sämtliche für sie wichtigen Merkmale des Marktes und die Eigenschaften des Gutes, wie z.B. Preis und Qualität, bekannt).

Ist nur eine dieser fünf Bedingungen nicht erfüllt, ist der Markt als unvollkommen zu bezeichnen. Begreift man daher Wohnraum als ein einheitliches Wirtschaftsgut, so handelt es sich bei "dem" Wohnungsmarkt um einen unvollkommenen Markt:

Ein homogenes Gut im Sinne der ersten oben genannten Voraussetzung wird auf dem Wohnungsmarkt weder angeboten noch nachgefragt. Das mithin heterogene Gut Wohnraum unterscheidet sich hinsichtlich Angebot und Nachfrage hauptsächlich nach den in § 2 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 MHG normierten Vergleichskriterien Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage.

Der Wohnungsmarkt ist darüber hinaus nicht frei von persönlichen Präferenzen sowohl seitens der Anbieter (Vermieter) als auch seitens der Nachfrage (Mieter). Obwohl hier umfassende wissenschaftliche Untersuchungen fehlen, weist IPSEN z.B. für die Stadt Mannheim nach, daß Auslän-

der im Jahre 1975 für gleichartigen Wohnraum mehr Miete zu zahlen hatten als Deutsche¹. Preistheoretisch ungenau spricht IPSEN von einer sogenannten "sozialen Überformung des Wohnungsmarktes"² durch soziale Faktoren, die Eigenschaften des Vermieters und Mieters berücksichtigen würden, anstatt "anonyme Ware gegen Ware oder Ware gegen Geld tauschbar" zu machen³. Im Sinne der obigen Bedingungen für das Vorliegen eines vollkommenen Marktes handelt es sich bei diesen sogenannten sozialen Überformungen des Wohnungsmarktes um persönliche Präferenzen des Anbieters (Vermieters).

Räumliche Präferenzen bestehen zwischen Vermietern und Mietern nicht nur bezüglich bestimmter Gebiete bzw. Orte⁴, sondern auch innerhalb engster geographischer Grenzen⁵. Diesen räumlichen Präferenzen, die auch noch innerhalb eines Straßenzuges oder einer Straßenseite bestehen können, trägt der Gesetzgeber in § 2 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 MHG durch das Vergleichskriterium "Lage" Rechnung.

Während das Merkmal der zeitlichen Differenz von Angebot und Nachfrage nur eine geringe Rolle spielt, ist schließlich auch das Fehlen der Markttransparenz für den Wohnungsmarkt als unvollkommenen Markt kennzeichnend. Abgesehen davon, daß weder mietpreisbildende Determinanten noch ihr Verhältnis zueinander auch nur annähernd vollständig bekannt sind⁶, haben weder Vermieter noch Mieter die Möglichkeit, sich über die auf dem Wohnungsmarkt

1 IPSEN, S. 271.

2 IPSEN, a.a.O.

3 IPSEN, S. 270.

4 Der Gesetzgeber trägt diesem Marktmerkmal durch die Einschränkung der zur Ermittlung der Vergleichsmiete heranzuziehenden Vergleichswohnungen auf die jeweilige Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde Rechnung.

5 vgl. STERNEL, S. 151.

6 so weist IPSEN, S. 273, für Mannheim nach, daß in 1975 lediglich 24% der die Mietpreisunterschiede bewirkenden Determinanten bekannt waren.

herrschende Wettbewerbssituation zu unterrichten¹. Das ergibt sich zum einen aus der Vielschichtigkeit selbst eines geringen Angebotes und zum anderen daraus, daß der überwiegende Anteil freier Wohnungen durch informelle Vermittlung von Bekannten und Verwandten vermietet wird, und damit von vornherein der Markttransparenz entzogen sind, so weist IPSEN - ebenfalls wieder für Mannheim - nach, daß 1975 48 % der Wohnungen mit guter und 60 % der Wohnungen mit mittlerer bis schlechter Qualität durch Bekannte und Verwandte vermittelt werden und damit wohl auch dem Zugang des weitaus größten Teils der Nachfrage entzogen bleiben².

Die aus den Bedingungen des vollkommenen Marktes folgende Gesetzmäßigkeit der "Unterschiedslosigkeit der Preise"³, nach dem auf einem vollkommenen Markt alle Umsätze nur zu einem einheitlichen Preis vorgenommen werden⁴, besitzt daher für den Wohnungsmarkt als unvollkommenen Markt keine Gültigkeit.

Das Verhältnis von unvollkommenem zu vollkommenem Markt wird von der sogenannten "Theorie der Marktbeziehungen" bestimmt⁵. Danach kann jeder unvollkommene Markt gedanklich in vollkommene Elementar- oder Teilmärkte zerlegt werden, bzw. ein unvollkommener Markt aus vollkommenen Elementarmärkten aufgebaut werden.

Aus der Gesetzmäßigkeit der "Unterschiedslosigkeit der Preise" in einem vollkommenen Markt und der "Theorie der Marktbeziehungen" folgt, daß auf einem unvollkommenen Markt eine bestimmte Preisbandbreite besteht, de-

1 vgl. HAMPE, S. 10.

2 IPSEN, S. 273.

3 sogenanntes "law of indifference".

4 vgl. OTT, S. 34.

5 STACKELBERG, Marktform, S. 29 ff.

ren Größe sich nach der Unvollkommenheit des Marktes richtet.

Neben der qualitativen ist auch die quantitative Beschaffenheit des Marktes bezüglich der Marktteilnehmer für die Preisbildung von tragender Bedeutung. So hat es sich gezeigt, daß die Preisbildungsmechanismen anders ablaufen, je nachdem ob auf einer Marktseite ein großer Marktteilnehmer, wenige mittlere oder viele kleine beteiligt sind¹. Das sowohl für die Angebots- als auch für die Nachfrageseite gilt, ergeben sich - unter der Prämisse, daß sich die Marktteilnehmer hinsichtlich ihres Anteils am Markt in ihrer Größe nur unwesentlich unterscheiden - neun denkbare Marktformen, die sich schematisch wie folgt einander zuordnen lassen²:

Abb. 1: Marktformenschema bei gleicher Verteilung der Marktanteile

Nachfrager Anbieter	ein großer	wenige mittlere	viele kleine
	ein großer	zweiseitiges Monopol	Angebotsmonopol
wenige mittlere	beschränktes Nachfragemonopol (Monopson)	zweiseitiges Oligopol	Angebotsoligopol
viele kleine	Nachfragemonopol (Monopson)	Nachfrageoligopol (Olipson)	vollständige Konkurrenz (Polypol)

¹ OTT, S. 38f; STACKELBERG VWL, S. 234 f.

² nach STACKELBERG, VWL, S. 235; OTT, a.a.O.; RÖCK, S.14.

Neben diesen im Hinblick auf die Marktanteile symmetrischen Marktformen sind jedoch auch bei asymmetrischer Verteilung der Marktanteile völlig neuartige Preisbildungsabläufe dadurch zu verzeichnen, daß zu einem großen oder wenigen mittleren, viele, wenige oder ein kleiner Marktteilnehmer hinzutreten¹. Unter Berücksichtigung einer solchen asymmetrischen Größenverteilung ergibt sich im Hinblick auf die quantitative Beschaffenheit des Marktes bezüglich der Marktsubjekte folgendes vollständiges Marktformenschema², wobei kennzeichnend ist, daß die stärkere Marktform durch die schwächere beschränkt wird³ (Abb. 2, siehe S. 56).

Der nicht preisgebundene Wohnungsmarkt zeichnet sich hinsichtlich der quantitativen Besetzung der Marktseiten dadurch aus, daß die Nachfrageseite naturgemäß aus vielen Marktsubjekten (Mieter) besteht, denen dementsprechend auch nur ein kleiner Marktanteil zuzuordnen ist. Im Quantitätsvergleich dazu ist die Anbieterseite - wenigstens zu Zeiten eines ausgeglichenen oder zu Lasten der Mieter unausgeglichenen Marktes - zugunsten größerer Marktanteile der Anbieter nicht so stark besetzt. Das ergibt sich schon daraus, daß die in Zwei- oder Mehrfamilienhäusern belegenen Wohnungen den überwiegenden Teil des Wohnungsbestandes ausmachen⁴. Ob sich aus diesem Quantitätsverhältnis bezüglich der Besetzung beider Marktseiten der Schluß ziehen läßt, daß im Sinne obiger Marktformenschemata vielen kleinen Nachfragern auch viele kleine oder aber wenige mittlere Anbieter auf dem Wohnungsmarkt gegenüberstehen, ist für die nachfolgenden

1 vgl. OTT, S. 40 f.

2 vgl. OTT, a.a.O.

3 die Stärke nimmt in Tabellen 1 und 2 von links nach rechts und von oben nach unten ab.

4 daran ändert auch die Beteiligung von Wohnungseigentümern am Wohnungsmarkt durch Vermietung des ihnen gehörenden Wohnungseigentums nichts.

Nachfrager Anbieter	ein großer	ein großer und kleine	wenige mittlere	wenige mittlere und kleine	viele kleine
ein großer	zweiseitiges Monopol	telemonopolistisch beschränktes Angebotsmonopol	beschränktes Angebotsmonopol	teilloligopolistisch beschränktes Angebotsmonopol	Angebotsmonopol
ein großer und kleine	teillmonopolistisch beschränktes Monopson	zweiseitiges Teilmonopol	oligopolistisch beschränktes Teilmonopol	teilloligopolistisch beschränktes Teilmonopol	Teil - Angebotsmonopol
wenige mittlere	beschränktes Monopson	oligopolistisch beschränktes Teilmonopson	zweiseitiges oligopol	teilloligopolistisch beschränktes oligopol	Angebotsoligopol
wenige Mittlere und kleine	teilloligopolistisch beschränktes Monopson	teilloligopolistisch beschränktes Teilmonopson	teilloligopolistisch beschränktes oligopol	zweiseitiges Teilloligopol	Teil-Angebotsoligopol
viele kleine	Monopson	Teilmonopson	Oligopson	Teilloligopson	Polypol

Abb. 2: Marktformenschema unter Berücksichtigung asymmetrischer Verteilung der Marktanteile.

Untersuchungen von geringerer Bedeutung und soll daher nicht erörtert werden, zumal die Abgrenzung zwischen oligopolistischen bzw. oligopsonistischen und polypolistischen Marktformen preistheoretisch umstritten ist¹.

Man wird daher davon ausgehen können, daß "der" Wohnungsmarkt generell als polypolistisch mit schwachen teiloligopolistischen Tendenzen zu klassifizieren ist².

Im Verhältnis zu den nach qualitativen Gesichtspunkten unterscheidbaren Formen des vollkommenen und unvollkommenen Marktes ist diese Aussage zu relativieren. Das soll an zwei Grenzfällen gezeigt werden:

Auf der einen Seite ist es - zumindest theoretisch - denkbar, daß sich der unvollkommene Wohnungsmarkt in nur wenige vollkommene Wohnungsteilmärkte gliedert. In diesem stehen, wie oben festgestellt, vielen Nachfragern viele kleine und einige mittlere Anbieter gegenüber, so daß man in diesem Grenzfall, wie oben dargelegt, von wenigen vollkommenen polypolistischen Teilmärkten mit schwachen teiloligopolistischen Tendenzen sprechen kann.

Der andere Grenzfall ist dadurch gekennzeichnet, daß auf einem unvollkommenen Wohnungsmarkt nicht auch nur für zwei Wohnungen die Bedingungen eines vollständigen Marktes vorliegen. Der unvollkommene Wohnungsmarkt setzt sich bei dieser Konstellation aus so vielen vollkommenen Elementarmärkten zusammen, wie Wohnungen angeboten werden. Die einzelnen Teilmärkte stellen Angebotsmonopole dar, die je nach Beteiligung auf der Nachfrageseite teilmonopsonistisch, oligopsonistisch oder teiloligopsonistisch beschränkt sein können. Entfallen viele Nachfrager (Mietbewerber) auf eine angebotene Wohnung, so liegt ein Angebotsmonopol vor.

1 vgl. OTT, S. 42.

2 vgl. HAMPE, S. 20 ff.

Die Betrachtung der beiden Grenzfälle zeigt, daß man einen unvollkommenen Markt nach der STACKELBERG'schen "Theorie der Marktbeziehungen"¹ gedanklich in mehrere unvollkommene Teilmärkte bzw. 'vollkommene Elementarmärkte zerlegen kann, und dabei hinsichtlich der quantitativen Besetzung der Marktseiten - je nach Größe des jeweiligen Teilmarktes - eine andere Marktform erhält, die auch unterschiedliche Preisbildungsabläufe bewirken. Da jedoch sicher nicht die willkürliche gedankliche Zerlegung eines unvollkommenen Marktes in mehrere Teilmärkte die Unterschiede in der Preisbildung bestimmen, ist schließlich neben der Unterteilung der Märkte nach qualitativen und quantitativen Merkmalen nach der für die Preisbildung relevanten Marktabgrenzung² zu fragen.

Im Hinblick auf die durch die verschiedenen Marktformen bewirkten unterschiedlichen Preisbildungsmechanismen ist daher ein unvollkommener Markt so abzugrenzen,

daß von den nicht zu dem abgegrenzten Teilmarkt gehörenden Anbietern/Nachfragern keine oder nur unwesentliche Einflüsse auf die Preisbildung innerhalb des Teilmarktes wirken können³.

Preistheoretisch erfolgt diese Abgrenzung im wesentlichen in zweifacher Hinsicht:

Zum einen ist davon auszugehen, daß - abgesehen von überregionalen Märkten - der geographische Ort des Umsatzes eine zentrale Rolle für die Marktabgrenzung spielt. So sind nur diejenigen Anbieter/Nachfrager einem bestimmten abgegrenzten Markt zuzuordnen, zwischen denen, trotz geographisch verschiedener Umsatzorte, noch eine Konkur-

1 siehe oben, S. 53.

2 vgl. KRELLE, S. 26.

3 vgl. OTT, S. 45.

renzsituation besteht¹.

Die zweite Art der Marktabgrenzung geht von dem Grundsatz aus, daß jedes auf einem Markt angebotene Gut durch ein anderes gleichartiges oder ähnliches ersetzt werden kann². Bezogen auf die Preisbildung innerhalb eines Marktes bedeutet diese Substitutionsmöglichkeit, daß die Nachfrager auf vorhandene billigere Güter ausweichen, wenn der Preis für das Substitutionsgut zu hoch ist. So wird beispielsweise auf dem Wohnungsmarkt ein Nachfrager (Mietbewerber), der sich um eine 6-Zimmer-Wohnung für seine vierköpfige Familie bemüht, auf eine Wohnung mit 7 oder 8 Zimmern ausweichen, wenn ihm diese im Vergleich zur angebotenen 6-Zimmer-Wohnung relativ billiger erscheint.

Die auf diesen Überlegungen basierende "Theorie von der Substitutionslücke"³ geht - um eine preistheoretisch relevante Marktabgrenzung zu erhalten - davon aus, daß die Substitutionsketten sich nicht beliebig fortsetzen lassen: Dort, wo der Nachfrager nicht mehr ohne weiteres auf ein anderes Gut ausweichen würde, also eine "Substitutionslücke" besteht, ist die Grenze des relevanten Marktes. So wird in Fortsetzung des oben herangezogenen Beispiels ein Mietbewerber, der für seine vierköpfige Familie eine 6-Zimmer-Wohnung sucht, zwar in eine Wohnung mit 7 oder 8 Zimmern, nicht jedoch in eine Wohnung mit 1 - 2 Zimmern ausweichen, falls ihm die Miete für die 6-Zimmer-Wohnung zu hoch ist.

Untersuchungen mit verwertbaren Ergebnissen über die preistheoretisch relevanten Grenzen der Wohnungsteilmärkte liegen bisher nicht vor. Angesichts der im Verhältnis zu anderen Marktgütern unterschiedlichen Vorstellungen der Nachfrager über die Eigenschaften des Marktgu-

1 zuerst preistheoretisch nachgewiesen durch KALDOR, S. 384 ff.; So wird beispielsweise zwischen den Anbietern gleichartigen Wohnraums in Hamburg und München keine Konkurrenz bestehen.

2 vgl. die grundlegende Darstellung bei ROBINSON, S. 17f.

3 ROBINSON, a.a.O.

tes Wohnung - und damit verbunden dessen Substitutionsfähigkeit - ist eine solche eindeutige Abgrenzung auch nicht möglich. Immerhin läßt sich die "Theorie von der Substitutionslücke" insoweit auf den Wohnungsmarkt anwenden, als zwischen bestimmten Wohnobjekten keine Substitutionsmöglichkeit besteht, obwohl eine eindeutige Zuordnung zu Teilmärkten nicht möglich ist, weil die Grenzen - entsprechend den unterschiedlichen Vorstellungen der Nachfrager - fließend sind.

Zusammenfassend läßt sich mithin zu den Strukturen und Formen der Wohnungsmärkte folgendes feststellen:

- Der Wohnungsmarkt als Gesamtheit ist ein unvollkommener Markt, der im Hinblick auf seine quantitative Beschaffenheit als polypolistisch mit geringen teiloligopolistischen Tendenzen gekennzeichnet ist.
- Der unvollkommene Wohnungsmarkt läßt sich - wie alle unvollkommenen Märkte - nach der STACKELBERG'schen "Theorie der Marktbeziehungen" gedanklich in vollkommene Elementarmärkte aufteilen.
- Die für die Untersuchung unterschiedlicher Preisbildungsmechanismen erforderliche Unterteilung eines unvollkommenen Marktes in Teilmärkte insbesondere nach der "Theorie der Substitutionslücke" ist infolge fließender Grenzen nicht möglich.

4.2.2.1.3 Die Determinanten der Mietpreisbildung

4.2.2.1.3.1 Allgemeiner Überblick

Wie auf allen Märkten ist auch bei der Mietpreisbildung das Zusammentreffen von Angebot und Nachfrage ausschlag-

gebend¹. Von der Angebotsseite her wird der Mietpreis in erster Linie von der Kostenstruktur her bestimmt, während von der Nachfrageseite her die Bedürfnisse des Mieters auf den Mietpreis wirken. Nachfolgend ist daher zu untersuchen, inwieweit die Mietpreisbildung durch die Kosten beeinflusst wird, wie die Nachfrage reagiert und wie sich aus der Angebots-Nachfrage-Relation der Mietpreis bildet.

4.2.2.1.3.2 Kosten und Angebot

Der Vermieter hat als Anbieter folgende Kostenarten in seiner Mietpreiskalkulation zu berücksichtigen^{2, 3}:

- 1) Kapitalkosten
 - Eigenkapitalkosten
 - Fremdkapitalkosten
- 2) Bewirtschaftungskosten
 - Abschreibungen
 - Verwaltungskosten
 - Instandhaltungskosten
 - Mietausfallwagnis
 - Betriebskosten

Der überwiegende Anteil der Miete dient zur Deckung der auf dem vermieteten Wohnraum lastenden Kapitalkosten. Sie entstehen dadurch, daß der Vermieter zur Errichtung von Wohnraum eigenes oder fremdes Kapital aufwenden muß. Die für die Inanspruchnahme von Fremdmitteln geleisteten Kosten, namentlich die Zinsen, sind Fremdkapitalkosten

1 vgl. HAMPE, S. 96; BREDE/KOHAUPT/KUJATH, S. 10.

2 entsprechend der Gliederung im 4. Abschnitt der II.BV.

3 Da hier im Hinblick auf die Vergleichsmietenregelung des § 2 MHG ausschließlich die Mietpreisbildung bezüglich der Grundmiete erörtert wird, können die nach der Systematik der §§ 2 und 4 MHG nicht zur Grundmiete gehörenden Betriebskosten nachfolgend vernachlässigt werden; siehe oben S. 35.

(§ 21 II. BV). Dagegen sind die Eigenkapitalkosten die Zinsen für die Eigenleistungen, also auch das Eigenkapital (§ 20 II. BV). Aus diesen Definitionen ist ersichtlich, daß sich Eigen- und Fremdkapitalkosten, trotz der ähnlichen Bezeichnung, grundlegend unterscheiden: Gemäß §§ 5, 20 II. BV sind sowohl die Zinsen für das Eigenkapital als auch die Fremdmittel den Baukosten zuzurechnen. Die Zinsen für Fremdmittel lasten jedoch nicht nur als Kosten auf der Wohnung, sondern sind vom Vermieter an den Darlehensgeber zu leisten. Sie stellen mithin für den Vermieter tatsächliche Aufwendungen mit der Folge dar, daß ihnen mit der Miete entsprechende Einnahmen gegenüberstehen müssen, wenn der Vermieter nicht Verluste verzeichnen will. Den als Kosten auf der Wohnung lastenden Eigenkapitalzinsen stehen hingegen entsprechende Aufwendungen des Mieters nicht gegenüber. Soweit sie als Eigenkapitalkosten in der Miete berücksichtigt werden, stellen sie daher - isoliert betrachtet - den vom Vermieter beanspruchten Zins für sein in die Mietwohnung investiertes Eigenkapital, also seinen Gewinn, dar¹.

Während der Dauer der Vermietbarkeit einer Wohnung bleibt weder die Höhe der auf ihr lastenden Eigen- und Fremdkapitalzinsen noch das Verhältnis dieser Zinsarten untereinander konstant. Für die Kalkulation des Mietpreises durch den Anbieter/Vermieter sind daher einerseits die die Zinshöhe beeinflussenden Faktoren und andererseits die durch die Änderung der Relation zwischen Eigen- und Fremdkapitalzinsen bewirkte Änderung der Gewinnspanne von ausschlaggebender Bedeutung.

Die effektive Höhe der bei der Mietpreiskalkulation zu berücksichtigenden Zinsen hängt ab vom Zinssatz und der Höhe des für die Errichtung der Wohnung benötigten Kapitals. Während der Zinssatz den Schwankungen des Kapi-

1 BREDE/KOHAUPT/KUJATH, S. 33.

talmarktes unterliegt und durchaus verschieden hoch sein kann, richtet sich die Höhe des für die Schaffung des Wohnraums aufgewandten Kapitals im wesentlichen nach den Kosten von Grund und Boden sowie den Baukosten zuzüglich aller Nebenkosten. Sowohl Baukosten als auch Kosten für Grund und Boden sind in den letzten Jahren erheblich gestiegen. Die Baukostensteigerungen werden durch den nachstehenden tabellarischen Vergleich von Baukostenindex und Lebenshaltungskostenindex verdeutlicht:

Abb. 3: Steigerung der Indices für Baukosten und Lebenshaltungskosten in der Zeit von 1970-1980 (Jahresdurchschnitte)¹

Jahr	B a u k o s t e n		Lebenshaltungskosten		Steigerungs- differenzen
	Index	Steigerung z. Vorjahr	Index	Steigerung z. Vorjahr	
1970	100,-		100,-		
1971	110,4	10,4	105,1	5,1	+ 5,3
1972	118,-	7,6	110,7	5,6	+ 2,-
1973	126,7	8,7	118,2	7,5	+ 1,2
1974	136,-	9,3	126,3	8,1	+ 1,2
1975	139,2	3,2	134,-	7,7	+ 4,5
1976	144,-	6,8	140,2	6,2	+ 0,6
1977	150,8	6,8	145,3	5,1	+ 1,7
1978	160,-	9,2	148,9	3,6	+ 5,6
1979	174,-	14,-	154,-	5,1	+ 8,9
1980	192,5	18,5	161,9	7,9	+ 10,6

¹ vgl. für Baukostenindex: Preisindex für Mehrfamiliengebäude in Meßzahlen für Bauleistungspreise und Preisindices für Bauwerke, Fachserie 17, Reihe 4; für Lebenshaltungskostenindex: Preisindex für die Gesamtlebenshaltung eines 4-Personen-Arbeitnehmer-Haushaltes mit mittlerem Einkommen des alleinverdienenden Haushaltsvorstandes aus Mitteilungsblatt des Statistischen Bundesamts 1980, Fachserie 17, Reihe 7; für beide Indices Basis: 1970 = 100 Punkte.

Die Höhe der Kosten für Grund und Boden weist große regionale Unterschiede auf. Trotz dieser Unterschiede sind auch hier hohe Steigerungsraten zu verzeichnen¹.

Die häufig nicht erkannte Änderung der Relation zwischen Eigen- und Fremdkapitalzinsen während der Nutzungsdauer des Wohnraums führt oft zu falschen Vorstellungen über die Verzinsung des Wohnungsbaukapitals und damit zu einer fehlerhaften Kalkulation der Kosten². Der Errichtung von Wohnraum liegen zwei getrennte Kapitalbewegungen zugrunde. Der Vermieter erhält von Dritten Darlehen (Fremdkapital), um zumindest teilweise die Kosten für die Errichtung von Wohnraum bestreiten zu können. Seinerseits stellt der Vermieter dem Mieter das durch die Wohnung repräsentierte Kapital im Rahmen des Mietverhältnisses zur Nutzung zur Verfügung. Das als Darlehen gewährte Fremdkapital wird vom Vermieter innerhalb einer bestimmten Zeit - häufig 30 Jahre - an den Darlehensgeber zurückerstattet. Die Rückerstattung erfolgt im Rahmen regelmäßiger und gleichbleibend hoher Zahlungen, deren Tilgungsanteil im Laufe der Zeit jeweils um so viel ansteigt, wie der Zinsanteil entsprechend der Verminderung des noch nicht getilgten Darlehensrestes fällt. Im Laufe des Tilgungszeitraums für die Fremdmittel ist mithin ein ständiges Fallen der Fremdkapitalkosten zu verzeichnen. Da es jedoch außerhalb aller Erfahrung liegt, daß der Vermieter die Miete den fallenden Fremdkapitalkosten nach unten hin anpaßt, steigt - die anderen Kosten als konstant unterstellt - der Gewinn des Vermieters um diese Änderung der Fremdkapitalkosten. Da die auf dem Wohnraum lastenden Eigenkapitalkosten aber diesem Gewinn des Vermieters entsprechen, gilt der Grundsatz, daß bei gleichbleibender Miethöhe und konstanten übrigen Kosten eine Fremdkapitalkostenverminderung

1 vgl. HAMPE, S. 2; HEUER in DWW 1972, 182 f.; BREDE/KOHAUPT/KUJATH, S. 39 ff.

2 vgl. BREDE/KOHAUPT/KUJATH, a.a.O.

immer eine entsprechende Erhöhung der Eigenkapitalkosten zur Folge hat.

Während bei den Fremdkapitalzinsen eine stetige Abnahme bis auf Null bei vollständiger Tilgung des Darlehens zu verzeichnen ist, hängt die Höhe der Eigenkapitalkosten, also der Verzinsung des vom Vermieter zur Errichtung des Wohnraums verwendeten Eigenkapitals, von der Tilgung des Fremdkapitals ab:

Wie bereits oben dargelegt, ergibt sich der Gewinn des Vermieters aus der Höhe der in der Mietpreiskalkulation berücksichtigten Eigenkapitalkosten. Obwohl Fremdkapitalkosten und Bewirtschaftungskosten aus dem Blickwinkel der betrieblichen Aufwandsrechnung die Aufwendungen des Vermieters vollständig erfassen, stellt die Tilgung der Fremdmittel für den Vermieter eine zusätzliche Belastung dar, die er mit den Erträgen aus dem Mietverhältnis abdecken muß. Versteht man den - gedanklich - auf die Abschreibungen entfallenden Teil des im obigen Sinne nach Kostengesichtspunkten kalkulierten Mietzinses als eine Art Rückerstattung des dem Mieter mit der Überlassung der Wohnung zur Verfügung gestellten Baukapitals, so kann dadurch wenigstens teilweise die Tilgung der Fremdmittel abgedeckt werden. Die Höhe der Abschreibungen wird jedoch regelmäßig deshalb weit unter der Höhe der Tilgungsraten liegen, weil die Abschreibungsdauer regelmäßig größer ist als die Laufzeit der vom Vermieter aufgenommenen Darlehen. Des weiteren erfolgt die Abschreibung auch nur auf das Gebäude, nicht auf den Grund und Boden¹, für dessen Kauf aber auch Kapital aufgewandt

1 Die Abschreibung ist eine Absetzung für die Wertminderung von Kapitalgütern zum Ausgleich der physisch-technischen Abnutzung des Abschreibungsgegenstandes oder zum Ausgleich der wirtschaftlichen Abwertung dieses Gegenstandes (vgl. WÖHE, S. 102 u. 743 ff.). Da Grund und Boden sich bei Bebauung weder physisch technisch abnutzt noch wirtschaftlich abgewertet wird, kommt auch eine Absetzung für Wertminderung nicht in Betracht.

wurde. Diejenigen Anteile der Fremdkapitaltilgung, die nicht durch das auf die Abschreibungen entfallende Mietentgelt gedeckt werden, hat der Vermieter daher ausschließlich mit den bei der Mietpreisbildung berücksichtigten Eigenkapitalkosten abzufangen. Da nun bei den auf das Fremdkapital zu leistenden Annuitäten, wie oben dargelegt, über die Laufzeit des Darlehens die Tilgungsanteile entsprechend der Verminderung der Zinsanteile ansteigen, kann generell festgestellt werden, daß durch die Eigenkapitalzinsen - den Gewinn des Vermieters - die Tilgung des Fremdkapitals insoweit abgedeckt werden muß, als sie in ihrer Höhe die in die Miete einkalkulierte Abschreibung überschreitet.

Zu den wichtigsten sogenannten Bewirtschaftungskosten zählen die Abschreibungen¹, für die in der Wohnungswirtschaft vier Ursachen bekannt sind, nämlich Abnutzung, wirtschaftliches Zurückbleiben des Abschreibungsobjekts, Mißverhältnis zwischen Ertrags- und Kostenwert sowie sonstige Ursachen, die zu einer Wertminderung des Abschreibungsobjekts durch Marktschwankungen führen².

Steuerlich anerkannt sind jedoch gemäß §§6f. EStG, 50 f. VermStG nur die Abschreibungen für Abnutzung, die sogenannte "Afa". Gleichwohl wird der Vermieter den Mietpreis so kalkulieren, daß er auch die anderen Abschreibungsursachen mitberücksichtigt, wenn dafür konkreter Anlaß besteht.

Die mit der Wohnung verbundenen Verwaltungskosten erfassen gemäß § 26 II. BV die Kosten der zur Verwaltung des Wohnraums erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie den Wert der vom

1 zur Definition s. oben, S. 65.

2 vgl. HAMPE, S. 28.

Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit. Sie können daher generalisierend als der "Lohn" des Vermieters oder der von ihm Beauftragten angesehen werden.

Eine vor allen Dingen bei älterem Wohnraum sehr wichtige, aber kaum kalkulierbare Kostenart sind im Rahmen der Bewirtschaftungskosten die Instandhaltungskosten. Sie sind in § 28 II. BV definiert als die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs der Wohnung aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen. In der Gestaltung des Mietverhältnisses wird in Anlehnung an die auch im Gesetz häufig vorgenommene Trennung von Instandhaltungen bzw. Instandsetzungen und sogenannten Schönheitsreparaturen¹ die Übernahme der Schönheitsreparaturen vertraglich meistens dem Mieter zugeordnet². Es handelt sich hierbei im wesentlichen um Renovierungsarbeiten an den Innendekorationen der gemieteten Räume. Dagegen betreffen die vom Vermieter zu übernehmenden Instandsetzungsarbeiten gemäß § 3 Abs. 4 ModEnG³ die Behebung von baulichen Mängeln, insbesondere solchen, die infolge von Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüssen oder Einwirkungen Dritter entstanden sind.

Das Mietausfallwagnis erfaßt schließlich das Risiko des Mieters, durch zeitweises Leerstehen der Wohnung, Zahlungsunfähigkeit der Mieter, Mietrückgänge und Umschuldungskosten weniger Miete, als vorgesehen, zu erhalten. Die zur Deckung dieser Kostenart vom Vermieter eingeworfenen Mietanteile können als Rücklage zur Deckung dieser Risiken angesehen werden⁴.

1 vgl. § 28 Abs. 4 II. BV.

2 vgl. SCHMIDT-FUTTERER/BLANK Anm. B 132 m.w.N.

3 Gesetz zur Förderung der Modernisierung von Wohnungen und Maßnahmen zur Einsparung von Heizenergie.

4 vgl. § 29 II. BV.

Die ausführliche Erörterung der hier einzeln behandelten Kostenarten darf nicht darüber hinwegtäuschen, daß die Miete im nicht preisgebundenen Wohnraum als Einheit ausgehandelt wird¹, und sich nicht wie die nach den Vorschriften der II. BV zu ermittelnde Kostenmiete aus einzelnen vorgegebenen "Elementen" zusammensetzt, die der Erstattung der dem Vermieter entstandenen Kosten dienen². Gleichwohl sind die vorgenannten Kosten konkrete Größen, die durch die Markterträge gedeckt werden müssen.

Über die Größenverhältnisse der wichtigsten bei der Mietkalkulation zu berücksichtigenden Kostenarten lassen sich, trotz wiederholter gegenteiliger Bemühungen, keine abgesicherten Aussagen treffen. Von allen angeführten Kosten belasten die Baukosten - und damit die Kapitalkosten - die Miete am stärksten. Aber auch diese Anteile sind naturgemäß großen Schwankungen unterworfen. Sie hängen u.a. ab von der Flächennutzung verbunden mit den Bodenpreisen sowie der Ausstattung und Beschaffenheit des Wohnraums bezüglich der Baupreise.

Zusammenfassend kann daher festgehalten werden, daß die auf der Wohnung lastenden Kapital- und Bewirtschaftungskosten Grundlage für die Mietpreiskalkulation des Anbieters/Vermieters sind. Die Eigenkapitalkosten stellen dabei als Verzinsung der vom Vermieter aufgewandten Eigenmittel den aus der Wohnungsvermietung erzielten Gewinn dar, mit dem er einen Teil der nicht als Kosten zu wertenden Fremdmitteltilgung decken muß. Von den Bewirtschaftungskosten stellen die Instandhaltungsaufwendungen, vornehmlich mit zunehmendem Alter des Wohnraums, eine wichtige Kostenart dar, die jedoch nur schwer zu kalkulieren ist.

1 vgl. BREDE/KOHAUPT/KUJATH, S. 46 f.

2 WINTER in WM 1979, 85 f., spricht daher auch von einer "Kostenerstattungs-miete".

4.2.2.1.3.3 Wohnungsbedürfnis und Nachfrage

Die Nachfrage nach Wohnraum beruht auf dem existenziellen Bedürfnis des Menschen, in angemessenem Wohnraum zu leben.¹ Welche ökonomischen Determinanten im einzelnen jedoch die Wohnungsnachfrage steuern, ist nicht bekannt. Gleichwohl lassen Erkenntnisse über die Mietausgabe des Mieters im Hinblick auf sein Einkommen sowie die Einkommenselastizität der Wohnungsnachfrage Rückschlüsse auf das Nachfragerverhalten zu.

Ebensowenig wie es einen einheitlichen Wohnungsmarkt gibt, werden Mietwohnungen von einem bestimmten Mieter-typus nachgefragt. Die Nachfrager von Mietwohnraum kommen aus allen Gesellschafts- und Einkommensschichten². Allerdings steht fest, daß in höheren Einkommensschichten der Zwang, das Bedürfnis auf Wohnraum durch eine Mietwohnung befriedigen zu müssen, im Hinblick auf die Möglichkeit, relativ kostspieliges Haus- bzw. Wohnungseigentum finanzieren zu können, nicht mehr so stark ausgeprägt ist wie in unteren Einkommensschichten³. Schon daraus ergibt sich, daß allgemein mehr den unteren und mittleren Schichten angemessener Mietwohnraum als teurer auf die oberen Einkommensschichten zugeschnittener Mietwohnraum nachgefragt wird⁴.

Wie bereits dargelegt, ist der Baukostenindex allein in den Jahren von 1977 bis 1980 von 150,8 Punkten um 41,7 Punkte auf 192,5 Punkte gestiegen. Für den Mietwohnungsbau hat diese Entwicklung zur Folge, daß der Vermieter Neubaumietwohnungen ohne Verluste nur noch zu Entgelten vermieten kann, die lediglich von Bevölkerungsschichten

1 siehe oben S. 18.

2 vgl. HAMPE, S. 60.

3 vgl. MÜLLER in Wohnungseigentum 2/80, 8.

4 vgl. BREDE/KOHAUPT/KUJATH, S. 20.

mit höherem Einkommen gezahlt werden können¹. Da dort aber die Nachfrage nach Mietwohnraum, wie oben gesehen, geringer ist, führen die hohen Baukosten zu einem Stagnieren des Mietwohnungsbaus und damit verbunden zu einer Unterversorgung der mittleren und unteren Bevölkerungsschichten mit Wohnraum.

Die Frage, welche Mietbelastung der Mieter bereit ist, auf sich zu nehmen, hängt daher von seinem Einkommen und – damit korrespondierend – seinem Bedürfnis auf andere Konsumgüter ab. Nach dem Bedarfsprinzip verwendet er, entsprechend seiner subjektiven Wertschätzung, mehr oder weniger große Teile seines Einkommens für bestimmte Güter, zu denen auch die Wohnung zählt². Inwieweit dabei der Mieter/Nachfrager sein Marktverhalten ökonomisch determiniert, ist jedoch unklar³.

Auch die Frage, wie sich die Nachfrage nach Wohnraum bei angebotsseitigen Mietpreiserhöhungen verhält (Preiselastizität der Nachfrage), ist preistheoretisch nicht geklärt. Die Schwierigkeit, exakte Aussagen machen zu können, liegt hier darin, daß die Nachfrageelastizität von verschiedenen Faktoren – wie z.B. der Einkommenshöhe – abhängt, die keine allgemeine Schlußfolgerung zulassen.

Nach den oben geschilderten Verhältnissen kann man jedoch für die Relation von Mietpreishöhe und Wohnraumgröße generell von folgender Gesamtnachfragekurve ausgehen: Bei hohen Mietpreisen pro Wohneinheit wird man mit einer ziemlich konstanten Nachfrage rechnen können. Die auf dem Wohnungsmarkt vertretenen Nachfrager, deren finanzielle Belastbarkeit durch hohe Mieten entweder erreicht oder

1 BREDE/KOHAUPT/KUJATH, S. 17.

2 vgl. STACKELBERG VWL, S. 110.

3 vgl. HAMPE, S. 64.

schon überschritten ist, werden gleichwohl ihren Mindestbedarf an Wohnraum decken müssen, was eine völlig unelastische Nachfrage hervorruft. Auch die auf diesem Wohnungsteilmarkt vertretenen mittleren Einkommensschichten werden auf die hohen Mietpreise mit einer allenfalls anelastischen Nachfrage¹ reagieren. Lediglich die, gemessen am Angebot, wenigen Nachfrager hoher Einkommensschichten werden im oben erläuterten Sinne elastisch reagieren können.

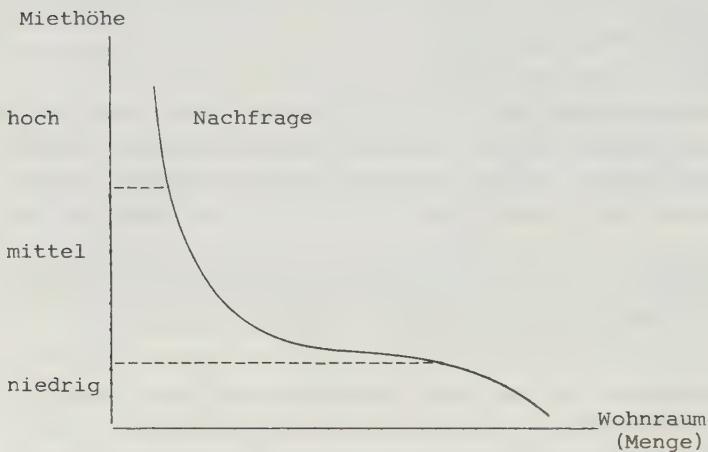
In den Bereichen mittlerer Mietpreishöhe werden die den größten Anteil auf dem Wohnungsmarkt vertretenden unteren Einkommensschichten zunehmend anelastisch bis elastisch nachfragen, um ihre über den Wohnungsmindestbedarf hinausgehenden Bedürfnisse hinsichtlich der Wohnraumgröße zu befriedigen. Obgleich bei mittlerem Mietpreinsniveau sicherlich auch Qualitätsmerkmale eine gewisse Rolle für die Nachfrage spielen, wird die Miethöhe dominant für die Nachfrageelastizität bleiben.

Bei einem Absinken der Miethöhe unter ein angemessenes mittleres Niveau wird die Unelastizität der Nachfrage wieder zunehmen. Die subjektiven Bedürfnisse der unteren Einkommensschichten nach angemessenem Wohnraum werden bereits im Bereich hoher Nachfrageelastizität, die ihrerseits eine geringe Preiselastizität bedingt, befriedigt. Bei mittlerem Mietpreinsniveau wird man nämlich generell davon ausgehen können, daß auch der nicht finanzkräftige Mieter im Sinne oben erläuterter subjektiver Wertschätzung von Einkommensverwendung auf die Mietausgabe zu einer angemessenen Sättigung seines Wohnraumbedarfs gelangt. Für den Nachfrager höherer Einkommensschichten, bei denen das oben Gesagte schon für relativ hohe Mieten gilt, ist es darüber hinaus mit zunehmendem Abfallen des Mietpreinsniveaus nicht mehr erforderlich, jeden Preisunterschied bei der Auswahl des Wohnraums zu berücksichtigen.

1 Die Nachfrage ist weder elastisch noch unelastisch.

Grafisch stellt sich das oben geschilderte Verhältnis von Mietpreishöhe und nachgefragtem Wohnraum, ohne daß sich aus der Kurve die genaue Funktion ableiten ließe, wie folgt dar:

Abb. 4: Das Verhältnis vom Mietpreis zum nachgefragten Wohnraum¹



Abschließend kann daher festgehalten werden, daß die Determinanten der Wohnraumnachfrage noch weitgehend ungeklärt sind. Die Wohnraumnachfrage ist angesichts hoher Baukosten und steigender Grundstückspreise in erster Linie ein Problem unterer und mittlerer Einkommensschichten.

4.2.2.1.3.4 Die marktformabhängige Verhaltensweise von Vermieter und Mieter

Wie auf jedem Markt ist auch auf dem Mietwohnungsmarkt das Verhalten des Anbieters/Nachfragers gegenüber sei-

¹ nach HAMPE, S. 90.

nen Konkurrenten für die Preisbildung von Bedeutung. Verdeutlicht sei das an folgendem Beispiel zweier Grenzfälle:

Der Monopolist kann auf dem vollständigen Markt - innerhalb eines bestimmten Bereiches - den Preis für das Marktgut frei bestimmen; er läuft nicht die Gefahr, von einem Mitanbieter unterboten zu werden. Liegt dagegen der Polypolist auf dem vollständigen Markt mit seinem Preis über den anderen Anbietern, so würden nach der "Theorie der Unterschiedslosigkeit der Preise"¹ seine Güter nicht mehr nachgefragt werden, er hat sich also an die Konkurrenz anzupassen.

Um die grundlegenden Verhaltensweisen der Marktteilnehmer unterscheiden zu können, ist es erforderlich festzustellen, mit welchen ökonomischen Determinanten das allen Marktvorgängen zugrundeliegende Ziel der Gewinnmaximierung erreicht wird und welche Zusammenhänge hier bestehen. Grundsätzlich kann zwischen den Aktionen, mit denen der Marktteilnehmer die Gewinnmaximierung zu realisieren sucht, und den darauf folgenden Reaktionen seines Marktgegenübers unterschieden werden. Die die Aktion bestimmende Größe ist das Aktionsparameter, während der die Reaktion bestimmende Faktor als Erwartungsparameter bezeichnet ist². Basierend auf diesen Größen kann man bei den Marktteilnehmern anpassende und "strategische"³ Verhaltensweisen differenzieren: Der Anbieter/Nachfrager wird sich anpassend verhalten, wenn er der Auffassung ist, daß alle Aktionsparameter, wie Preis, Menge, Art des Marktgutes, seiner Einflußnahme entzogen sind. Dagegen wird sich der Marktteilnehmer strategisch verhalten, wenn er damit rechnet, daß zwischen Aktions- und

1 siehe oben S. 53.

2 vgl. OTT, S. 55.

3 a.a.O., ebda.

Erwartungsparametern eine von ihm im Hinblick auf das Ziel der Gewinnmaximierung steuerbare Funktion besteht.

Nach der Größe der Handlungsfreiheit des Marktteilnehmers werden bei der Anpassung die Mengenanpassung und der Optionsempfang unterschieden¹. Während ein Mengenanpasser bei vorgegebenen Marktpreisen noch in der Lage ist, die einzusetzende Gütermenge gewinnmaximierend auszurichten, hat der Optionsempfänger bezüglich der angestrebten Gewinnmaximierung nur die Möglichkeit, die von seinem Markt gegenüber vorgegebene Menge unter einem diktierten Preis anzunehmen oder auf das Geschäft völlig zu verzichten.

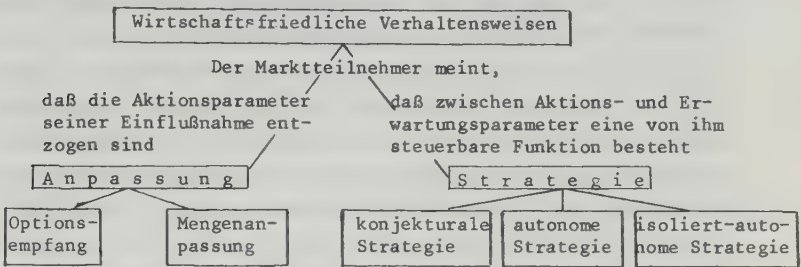
Bei der Unterscheidung der Strategien ist entscheidend, ob, inwieweit und in welcher Weise der Marktteilnehmer Parameter anderer Teilnehmer seiner Marktseite bei der Planung seines Umsatzes berücksichtigt². Handelt er danach, ohne die Aktionsparameter anderer zu berücksichtigen, liegt eine sogenannte isoliert-autonome Strategie vor. Lediglich autonom-strategisch handelt der Marktteilnehmer, wenn er einerseits zwar Aktionsparameter seiner Konkurrenten in die Planung des Umsatzes miteinbezieht, andererseits aber davon ausgeht, daß die Änderung seiner Parameter diese nicht veranlassen wird, ihre Parameter zu ändern. Geht er hingegen davon aus, daß seine Konkurrenten die Parameter ihrer Umsatzplanung ebenfalls ändern, und berücksichtigt er auch diese neuerliche Änderung, so spricht man von konjekturaler Strategie.

Schematisch lassen sich die Verhaltensweisen der Marktteilnehmer mithin wie folgt darstellen:

1 OTT, S. 55.

2 OTT a.a.O.

Abb. 5: Verhaltensweisen der Marktteilnehmer



Nach zwar bestrittener¹, aber überwiegender Auffassung hängt es von der Marktform ab, welche Verhaltensweise der einzelne Marktteilnehmer zeigt.

Diese Abhängigkeit richtet sich ihrerseits notwendigerweise nach der Situation, in der sich der Marktteilnehmer bei den einzelnen Marktformen befindet². Die Situation des Marktteilnehmers ist gekennzeichnet durch die Relationen zu den anderen Marktsubjekten³ und den Einfluß, den die qualitative Beschaffenheit des Marktes und die quantitative Besetzung der beiden Marktseiten auf den Marktteilnehmer ausüben.

Da es sich bei dem Wohnungsmarkt um einen unvollkommenen, polypolistischen Markt handelt⁴, ist nachfolgend zu

- 1 a.A. SCHNEIDER, S. 71, der die fehlende Abhängigkeit von Verhaltensweise und Marktform damit belegen will, daß zwischen mehreren Monopolisten, deren angebotene Güter substituierbar sind, oligopolistische bzw. polypolistische Konkurrenzsituationen bestehen können, obwohl sich an der Verhaltensweise der Monopolisten dadurch nichts ändern wird. Dieser Argumentation SCHNEIDERS läßt sich jedoch die bereits oben erwähnte "Theorie der Substitutionslücke" (siehe oben S. 59) insoweit entgegenhalten, als bei der Unterrichtung der Abhängigkeit der Verhaltensweisen der Marktteilnehmer von den Marktformen zunächst eine Abgrenzung der relevanten Märkte vorzunehmen ist.
- 2 OTT, S. 60.
- 3 Diese Relationen werden bezeichnet durch die preistheoretischen Termini 'Dependenz', 'Independenz' und 'Interdependenz'.
- 4 s. oben S. 50 ff.

erörtern, in welcher Situation sich die Marktteilnehmer innerhalb eines solchen Marktgefüges befinden, und welche Verhaltensweisen sich daraus ergeben.

Bei der Situation des Marktteilnehmers auf einem polypolistisch strukturierten Markt ist zu trennen zwischen dem Verhältnis des Einzelnen zu den anderen Einzelnen und dem einzelnen Marktteilnehmer zur Gesamtheit aller Marktteilnehmer: Der einzelne Anbieter/Nachfrager wird mit der Gestaltung seines Umsatzplanes innerhalb eines Polypols fast keinen Einfluß auf die Situation des anderen Marktteilnehmers ausüben, gleichgültig ob es sich um einen vollkommenen oder unvollkommenen Markt handelt.¹ Anders liegt es bei der Relation zwischen einem Marktsubjekt und der Gesamtheit aller Marktteilnehmer². Während sich der einzelne Anbieter/Nachfrager innerhalb des vollkommenen Polypols nach dem Prinzip der "Unterschiedslosigkeit der Preise" in einer absoluten Dependenz-Situation zu allen anderen Anbietern/Nachfragern befindet, ist diese Dependenz des Polypolisten auf dem unvollkommenen Markt zur Gesamtheit der anderen Marktteilnehmer seiner Seite wesentlich schwächer. Die Heterogenität der Marktgüter, persönliche und räumliche Präferenzen sowie fehlende Markttransparenz bewirken zwar nicht vollständige, aber weitgehende Unabhängigkeit des einzelnen Marktteilnehmers im Verhältnis zu den anderen Marktsubjekten innerhalb des unvollkommenen Polypols.

Aus dieser Situation auf polypolistisch strukturierten Märkten ergibt sich, daß der Marktteilnehmer eines vollkommenen Marktes im Sinne des obigen Schemas als Mengenanpasser reagieren muß. Da dort wegen des Prinzips der "Unterschiedslosigkeit der Preise" der Marktpreis fixiert

1 Es liegt also eine Independenz-Situation vor (vgl. OTT, S. 62).

2 Entscheidend ist hier nur die Relation zwischen den Marktteilnehmern einer Seite.

ist, kann er nur noch die Umsatzmenge gewinnmaximierend ausrichten. Die weitgehende Unabhängigkeit des Polypolisten auf dem unvollkommenen Markt hingegen ermöglicht ihm ein strategisches Verhalten. Zwar ist er nicht in der Lage - wie der völlig unabhängige Monopolist -, seine Umsatzpläne im Rahmen einer isoliert-autonomen Strategie festzulegen. Er wird sich jedoch aufgrund seiner Unabhängigkeit von jedem einzelnen Marktteilnehmer seiner Seite und der nur bedingten Abhängigkeit von deren Gesamtheit autonom-strategisch oder konjunktural-strategisch verhalten¹.

Bezogen auf den Wohnungsvermieter - in Zeiten ausgeglichener Wohnungsmarktlage auch auf den Mieter - resultieren daraus hinsichtlich der Preisbildung folgende Ergebnisse:

Der einzelne Vermieter ist in der Festsetzung seiner Mieten grundsätzlich unabhängig von seinem Konkurrenten. Infolge der Unterschiedlichkeit des Wohnraums und der fehlenden Markttransparenz² wird er seine Mietpreisgestaltung weitgehend unabhängig vornehmen können. Die oben erläuterte geringe Dependenz zur Gesamtheit des Wohnungsangebotes kommt - auch gerade bei Knappheitslagen auf dem Wohnungsmarkt - darin zum Ausdruck, daß, gemessen am allgemeinen Marktpreis, zu teurer Wohnraum nicht vermietbar ist³. Inwieweit der Vermieter jedoch konjunktural- oder autonom-strategisch handelt, ist - mangels entsprechender preistheoretischer Untersuchungen - unklar. Gewisse Vermutungen lassen sich nur aus den Unterschieden beider Strategien ableiten: Die konjunkturale Strategie setzt in wesentlich größerem Umfang als die autonome Strategie eine ökonomisch determinierte Verhaltensweise voraus. Da ausreichende Kenntnisse jedoch nur bei Anbietern

1 vgl. OTT, S. 62.

2 vgl. HAMPE, S. 10 f.

3 vgl. BREDE/KOHAUPT/KUJATH, S. 46 ff.

vorhanden sein dürften, die die Wohnraumvermietung in größerem Umfang betreiben, wird man davon ausgehen können, daß konjunktural-strategische Verhaltensweisen nur bei diesen zu treffen sein werden, während bei Vermietern mit kleinerem Wohnraumbestand autonome Strategien vorherrschen werden.

Bei ausgeglichenen Marktverhältnissen wird sich auch der Nachfrager/Mieter auf dem Wohnungsmarkt autonom-strategisch verhalten können. Das ändert sich jedoch, sobald Knappheitslagen auf den Wohnungsteilmärkten herrschen¹. Knappheitslagen führen dazu, daß der durch diese Situation belastete Nachfrager nicht mehr auf andere billige Substitutionsgüter innerhalb des Teilmarktes ausweichen kann. Das wiederum hat zur Folge, daß die Nachfrage in den Bereichen der Befriedigung eines Minimalbedürfnisses auf Wohnraum sehr unelastisch reagiert. Der Nachfrager/Mieter wird sich in einer solchen Lage also nicht mehr strategisch verhalten können. Da die Aktionsparameter vollständig seinem Einfluß entzogen sind, wird er daher zum Optionsempfänger². Die Auffassung, daß die Verhaltensweisen der Marktteilnehmer generell von der jeweils vorherrschenden Marktform abhängen, ist daher auf die Fälle einer hinsichtlich der Marktgüter ausgeglichene Marktlage zu beschränken.

Zusammenfassend kann daher festgestellt werden, daß sich sowohl Vermieter als auch Mieter innerhalb eines Polypols auf einem unvollkommenen Wohnungsteilmarkt bezüglich der Mietpreisgestaltung entweder autonom-strategisch oder konjunktural-strategisch verhalten werden. Bei Knappheitslagen wird der Nachfrager hingegen als Optionsempfänger handeln.

1 Die Nachkriegszeit weist bis heute insoweit Knappheiten auf, als billiger Wohnraum nur beschränkt zur Verfügung steht und die nachgefragten Mengen nicht decken kann, aber ein Überhang teurer Wohnungen besteht (vgl. BREDE/KOHAUPT/KUJATH, S. 46 ff.).

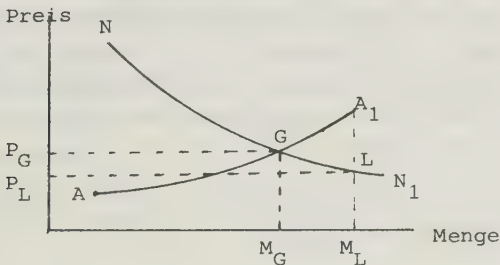
2 vgl. HAMPE, S. 96.

4.2.2.1.3.5 Die Angebots-Nachfrage-Funktion

Wie auf allen Märkten bilden sich auch auf den Wohnungsmärkten die Preise durch das Zusammentreffen von Angebot und Nachfrage. Dabei steht der durch Miethöhe und Wohnraummengende bestimmten Nachfragekurve¹ eine durch dieselben Größen determinierte Angebotskurve gegenüber². Die Wohnraummengende bezieht sich dabei nicht auf den gesamten Wohnraumbestand, sondern auf den jeweils tatsächlich angebotenen Leerraumbestand bzw. den zum gleichen Zeitpunkt konkret nachgefragten Wohnraum³. Der Leerwohnungsbestand setzt sich dabei – was für die Kostenstruktur des Angebotes von Bedeutung ist⁴ – einerseits aus freigewordenem, andererseits aus gerade bezugsfertig gewordenem Wohnraum zusammen.

Das Zusammentreffen von Angebot und Nachfrage kann nach dem bereits erläuterten Prinzip der "Unterschiedslosigkeit der Preise" nur auf einem vollkommenen Markt einen Gleichgewichtspreis bilden⁵, so daß das in Abb. 6 dargestellte Schema grundsätzlich nur für einen vollkommenen Wohnungsteilmarkt Gültigkeit haben kann.

Abb. 6: Bildung des Gleichgewichtspreises auf einem vollkommenen Markt



1 siehe oben S. 72.

2 vgl. allgemein RÖCK, S. 42 ff.

3 vgl. HAMPE, S. 153.

4 siehe oben S. 61 ff.

5 vgl. OTT, S. 147; RÖCK, S. 41 ff., STACKELBERG, VWL, S. 167.

Die Bildung des Gleichgewichtspreises auf einen - zwar gedanklich vorstellbaren, aber wirklichkeitsfremden¹ - vollkommenen Wohnungsteilmarkt vollzieht sich folgendermaßen: Der Leerraumbestand (M_L), also die angebotene Menge, wird von der Nachfrage zu einem bestimmten Preis (P_L) akzeptiert, der unter dem Gleichgewichtspreis (P_G) liegt. Die Anbieter haben daher nur die Möglichkeit, entweder nur einen Teil der freien Wohnungen (M_G) zum Gleichgewichtspreis (P_G) zu vermieten und die aus dem nicht vermieteten Wohnungsbestand ($M_L - M_G$) entstehenden Verluste in Kauf zu nehmen oder den gesamten Leerraumbestand zu einem niedrigeren Gleichgewichtspreis (P_L) zu vermieten².

Für die Preisbildung in einem Polypol auf einem unvollkommenen Markt, das die in Wirklichkeit am häufigsten anzutreffende Marktform ist, haben die Gesetzmäßigkeiten, die zur Bildung des Gleichgewichtspreises auf vollkommenen Märkten führen, nur noch untergeordnete Bedeutung. Das liegt zum einen daran, daß sich die Anpassung an einen Gleichgewichtspreis nur innerhalb eines bestimmten Zeitraumes vollziehen kann, in dem sich dann meistens die die Angebots- und Nachfragekurven bestimmenden Determinanten geändert haben, was seinerseits wiederum eine Änderung des Gleichgewichtspreises bewirkt³. Zum anderen kann sich der Anbieter/Nachfrager auf einem polypolistischen und unvollkommenen Markt autonom bzw. konjunktural-strategisch verhalten. Gegebenenfalls kann er daher sein Marktverhalten auch gegen den vorgenannten Anpassungsprozeß richten.

Die Möglichkeit insbesondere des Vermieters, sich als Anbieter auf einem polypolistisch strukturierten unvoll-

1 siehe oben S. 58 f.

2 vgl. HAMPE, S. 138.

3 Angebot und Nachfrage befinden sich innerhalb eines unvollkommenen Marktes mithin in einem ständigen Anpassungsprozeß (vgl. STACKELBERG, VWL, S. 169).

kommenen Wohnungsmarkt autonom-strategisch verhalten zu können, macht es, von den vorhandenen preistheoretischen Erkenntnismitteln ausgehend, daher weitgehend unmöglich, die Mietpreisbildungsprozesse zu analysieren¹. Die bisher genannten Faktoren lassen jedoch folgende Feststellungen über die mietpreisbildenden Determinanten zu:

Angebotsseitig wird die Höhe des Mietzinses bestimmt durch die auf dem Wohnraum lastenden Kosten, die mit den Mieterträgen abgedeckt werden müssen. Angesichts der anhaltend hohen Steigerungsraten der Baukosten in den letzten Jahren wird durch den Anteil der Neubauwohnungen am gesamten Angebot ein ständiger Druck auf die Miethöhe ausgeübt². Die Höhe des Mietanteils, der die angemessene Verzinsung des Eigenkapitals gewährleisten soll, richtet sich nach der Situation auf vergleichbaren Anlagemärkten.

Von der Nachfragerseite her kann auf die Mietpreisbildung nur dann Einfluß genommen werden, wenn der angebotene Leerraumbestand die nachgefragte Wohnraummenge zumindest deckt. Anderenfalls sind die Nachfrager/Mieter Optionsempfänger³.

4.2.2.1.4 Zusammenfassende Übersicht über die Verhältnisse auf dem Mietwohnungsmarkt

Der Mietwohnungsmarkt ist ein unvollkommener polypolistischer Markt mit teiloligopolistischen Tendenzen. Eine zwingende Gliederung des Wohnungsmarktes nach der "Theorie von der Substitutionslücke" in relevante Teilmärkte ist nicht möglich, weil eine eindeutige Abgrenzung solcher Märkte gegeneinander nicht vorgenommen wer-

1 vgl. auch HAMPE, S. 139.

2 siehe oben S. 63.

3 siehe oben S. 74.

den kann.

Die Mietpreishöhe wird angebotsseitig bestimmt durch die auf der Wohnung lastenden Kapital- und Bewirtschaftungskosten. Dabei sorgen die in den letzten Jahren stark gestiegenen Baukosten über die Kapitalkosten für einen ständigen Druck auf die Miethöhe.

Über den Einfluß der Nachfrageseite auf den Mietpreis liegen wenig Erkenntnisse vor. Man wird jedoch davon ausgehen können, daß die Nachfrage bei hohen und bei niedrigen Mietpreisen relativ unelastisch reagiert.

Die Mietpreisbildung wird schließlich auch bestimmt durch das Verhalten der beiden Marktseiten. Während sich der Vermieter als Anbieter autonom- bis konjunktural-strategisch verhält, wird sich der Nachfrager/Mieter nur in Zeiten ausgeglichener Wohnungsmarktlage strategisch verhalten können. Bei knappem Wohnungsangebot wird er lediglich als Optionsempfänger handeln können.

4.2.2.2 Der Mieterschutzgedanke

Die Grundlagen des Mieterschutzgedankens ergeben sich aus dem Grundgesetz, und wurden bereits an früherer Stelle eingehend erläutert¹. Gleichwohl sind gerade im Hinblick auf die im letzten Abschnitt untersuchten Mietpreisbildungsvorgänge einige ergänzende Bemerkungen erforderlich:

Zur Durchsetzung des Mieterschutzgedankens hinsichtlich der Miethöhe in einem bestehenden Wohnraummietverhältnis kann der Gesetzgeber Maßnahmen ergreifen, die sich an völlig anderen Größen orientieren als an der Marktentwicklung². Der Gesetzgeber hat jedoch klar zum Ausdruck gebracht, daß sich auch in bestehenden Mietverhältnissen über Wohnraum

1 s.oben, S. 17 ff.

2 s.oben, S. 29.

die Ermittlung der Miethöhe an den Marktverhältnissen zu orientieren habe¹. Aus dieser grundsätzlichen gesetzgeberischen Aussage ergeben sich zwei grundlegende Feststellungen:

- Die Frage, ob der Mieterschutz besser dadurch zu gewährleisten ist, daß der gesamte "Wohnungsbau der Massen aus dem Marktgeschehen herausgelöst und als Bedarfsdeckungsaufgabe organisiert wird"², ist solange von nachrangiger Bedeutung - und demnach hier nicht zu untersuchen - , als man nicht konkret zu dem Ergebnis gelangt, daß die Vergleichsmietenregelung keinen geeigneten Erhöhungsmaßstab für Mieten nicht preisgebundenen Wohnraums darstellt und der Mieterschutzgedanke sich auch nicht durch andere gesetzliche Regelungen verwirklichen läßt, die sich an den Marktverhältnissen orientieren.
- Die gesetzliche Regelung des § 2 MHG darf, um der gesetzgeberischen Absicht zu entsprechen, nur dort in den Mietpreisbildungsprozeß eingreifen, wo er den Mieterschutzgedanken konkret gefährdet. Absolute Schranke des Mieterschutzgedankens ist die "Aufrechterhaltung der Wirtschaftlichkeit des Hausbesitzes"³.

Daraus folgernd hat sich der Mieterschutzgedanke bei der Auslegung der Vergleichsmietenregelung an den Verhältnissen des Wohnungsmarktes zu orientieren. Kommt man dabei zu dem Ergebnis, daß der gesetzgeberisch gewollte Mieterschutz nur durch Abkehr von den Mietpreisbildungsprozessen auf dem

1 vgl. Begründung zum Entwurf der Bundesregierung zum 2. WKSchG in BT-Drucksache VII/2011, 7.
 2 Juso-Arbeitsprogramm, S. 83.
 3 vgl. Begründung zum Entwurf der Bundesregierung zum 2. WKSchG in BT-Drucksache VII/2011, a.a.O.

Wohnungsmarkt zu gewährleisten ist, so müßte man von einer Undurchsetzbarkeit des gesetzgeberischen Willens durch gesetzliche Normen allgemein und im speziellen von der Fehlerhaftigkeit der Vergleichsmietenregelung ausgehen.

Im Ergebnis kann daher festgehalten werden¹, daß Gegenstand des Mieterschutzgedankens das Bedürfnis des Mieters auf angemessenen Wohnraum als existenziellen Mittelpunkt des Lebens für sich und seine Familie ist. Unter Beachtung der verfassungsrechtlichen Gewährleistung des Privateigentums gemäß Art. 14 Abs. 1 GG hat die Verwirklichung des Mieterschutzgedankens durch den Gesetzgeber auf Grundlage der Sozialbindung gemäß Art. 14 Abs. 2 GG entsprechend Art. 20 GG zu erfolgen. Der Gesetzgeber hat versucht, dieser verfassungsmäßigen Verpflichtung gerecht zu werden, ohne den Bezug zu marktorientierten Mietpreisen aufgeben zu wollen.

4.2.3 Zusammenfassung der Zwecke, Zielsetzungen und Grundgedanken der Vergleichsmietenregelung

Das 2. WKSchG und damit zusammenhängend das MHG sind gekennzeichnet durch den Willen des Gesetzgebers, einerseits den Mieter vor unberechtigten Mieterhöhungen zu schützen, andererseits aber diesen Mieterschutz insofern zu beschränken, als marktorientierte Mieterhöhungen zur Aufrechterhaltung der Wirtschaftlichkeit des Hausbesitzes möglich sein müssen.

Die somit bei der Auslegung der Vorschrift des § 2 MHG zu beachtenden Marktverhältnisse sind gekennzeichnet durch einen unvollkommenen polypolistischen Mietwohnungsmarkt, der sich zwar in Teilmärkte untergliedern läßt, die sich

1 unter Einbeziehung der Darlegungen oben, S. 17 ff.

jedoch nicht eindeutig gegeneinander abgrenzen lassen.

Die Preisbildung auf den Wohnungsmärkten zeichnet sich angebotsseitig durch eine starke Kostenabhängigkeit ab, wobei die Baukosten über die Kapitalkosten die Hauptsache für steigende Mieten bilden.

Die von der Nachfrageseite ausgehenden Determinanten der Mietpreisbildung sind weitgehend unbekannt. Immerhin dürfte davon auszugehen sein, daß sich dort, wo der Mieter ein existenziell notwendiges Grundbedürfnis auf Wohnraum befriedigen muß, die Nachfrage völlig unelastisch reagiert, was in erster Linie zu Lasten einkommensschwacher Mieterschichten geht.

Die fehlenden Erkenntnisse über weite Bereiche der die Mietpreisbildung bestimmenden Faktoren werden noch dadurch verstärkt, daß die Vermieter auf den unvollkommenen und polypolistisch strukturierten Mietwohnungsmärkten autonom oder konjunktural-strategisch handeln. Obwohl unter gleichen Verhältnissen zu den Marktparteien mit strategischen Verhaltensweisen auch die Mieter zu rechnen wären, können sie, soweit es die unteren Einkommensschichten angeht, bei den derzeit herrschenden Knappheitslagen auf den Teilmärkten billigen Wohnraums nur als Optionsempfänger handeln.

Die Grundgedanken des Mieterschutzes resultieren aus dem existenziellen Grundbedürfnis des Mieters auf angemessenen Wohnraum. Unter Beachtung der verfassungsrechtlichen Eigentumsgarantie gemäß Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG hat der Gesetzgeber im Rahmen der Sozialpflichtigkeit des Eigentums gemäß Art. 14 Abs. 2 und 20 GG den Mieterschutzgedanken zu verwirklichen, was er unter Beibehaltung marktorientierter Gesichtspunkte zu realisieren versucht.

4.3 DIE KONKRETISIERUNG DER GESETZGEBERISCHEN REGELUNGSABSICHTEN IN § 2 MHG

Die Frage, ob die Vergleichsmietenregelung als Maßstab für Mieterhöhungen geeignet ist, hängt entscheidend davon ab, inwieweit die gesetzgeberischen Regelungszwecke und die diesen zugrundeliegenden Vorstellungen von der zu regelnden Materie durch die Norm des § 2 MHG verwirklicht worden ist.

Hinsichtlich der bereits erläuterten Problematik¹ ist daher zunächst zu untersuchen, ob die ortsübliche Vergleichsmiete sowohl bezüglich des Mietschutzgedankens als auch im Hinblick auf die Aufrechterhaltung der Wirtschaftlichkeit des Hausbesitzes einen geeigneten Erhöhungsmaßstab darstellt.

4.3.1 Der Erhöhungsmaßstab "ortsübliche Vergleichsmiete"

4.3.1.1 Die preistheoretischen Auswirkungen der Vergleichsmietenregelung

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gemäß § 2 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 MHG bestimmt durch die üblichen Entgelte, die in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage gezahlt werden.

Da diese Bestimmung nach den Vorstellungen des Gesetzge-

¹ siehe oben, S. 45 f.

bers¹ unter Orientierung an den jeweiligen Marktverhältnissen gleichermaßen den Mieterschutz vor unberechtigten Mieterhöhungen und die Aufrechterhaltung der Wirtschaftlichkeit des Hausbesitzes gewährleisten soll, ist sie nach den oben erläuterten preistheoretischen Erkenntnissen zu analysieren.

Offenkundig hat der Gesetzgeber mit den Begriffen "Gemeinde" bzw. "vergleichbarer Gemeinde" eine Unterteilung des Mietwohnungsmarktes in örtlich abgrenzbare Teilmärkte beabsichtigt. Im Hinblick darauf, daß die Gliederung eines unvollkommenen Marktes so erfolgen sollte, daß die entstehenden Teilmärkte vollkommen sind oder wenigstens teilweise die Kriterien eines vollkommenen Marktes erfüllen, betrifft die gemeindeorientierte Beschränkung das Vollkommenheitsmerkmal des Fehlens örtlicher Präferenzen². Zwar werden auch innerhalb des auf eine Gemeinde beschränkten Teilmarktes noch räumliche Präferenzen zu verzeichnen sein. Das kann jedoch in soweit unberücksichtigt bleiben, als nichts dafür spricht, daß der Gesetzgeber absolut vollkommene Teilmärkte gegeneinander abgrenzen wollte.

Die preistheoretische Einordnung der fünf Vergleichsmerkmale Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage erscheint dagegen schwieriger und hat in der Diskussion um die Vergleichsmietenregelung bis heute - wie später noch zu zeigen sein wird - zu zahlreichen Mißverständnissen und fehlerhaften Bewertungen der gesetzgeberischen Grundvorstellungen geführt³.

Um die fünf Vergleichsmerkmale preistheoretisch richtig einordnen zu können, ist es erforderlich, sich die Regelungsabsichten des Gesetzgebers nochmals zu vergegenwärtigen.

1 siehe oben, S. 47 ff.

2 siehe oben, S. 52.

3 vgl. unten, S. 96 ff.

tigen. Neben dem Schutz des Mieters ist es seinerklärtes Ziel gewesen¹, marktorientierte Mieterhöhungen zulassen zu wollen, d.h. Ermittlungsgrundlage einer Mieterhöhung soll eine näher zu bestimmende Marktmiete sein. Wie bereits erläutert², kann sich jedoch nur auf einem vollkommenen Markt ein einheitlicher Preis – der Gleichgewichtspreis – bilden, der auch ohne weiteres zu bestimmen ist. Diese Voraussetzungen treffen jedoch nicht für den Wohnungsmarkt zu, denn er ist unvollkommen und polypolistisch strukturiert. Eine Marktorientierung im Sinne einer als Erhöhungsmaßstab heranzuziehenden Marktmiete ist daher nicht möglich, weil es auf einem unvollkommenen Markt allenfalls einen sich aus vielen höchst unterschiedlichen Mieten zusammensetzenden Durchschnittsmietpreis, nicht aber einer einheitliche Marktmiete gibt³. Preistheoretisch ergibt sich der Durchschnittspreis des unvollkommenen Marktes aus den Gleichgewichtspreisen der diesem zumindest gedanklich zugrundeliegenden Elementarmärkten⁴. Je größer mithin die Gliederung des unvollkommenen Marktes in vollkommener Teilmarkte ist, desto geringer ist die Spanne der einzelnen Preise, aus denen sich der Durchschnittspreis des jeweiligen Teilmarktes zusammensetzt. Dieses Prinzip gilt auch für den Wohnungsmarkt: Nur auf einem kleinen, stark abgegrenzten Teilmarkt läßt sich ein Durchschnittsmietpreis bzw. eine Mietpreisspanne ermitteln, die entsprechend der gesetzlichen Regelungsabsicht als bestimmbarer Marktmieten herangezogen werden können.

Die Verwirklichung der gesetzgeberischen Absicht, marktorientierte Mieterhöhungen zu ermöglichen, setzte daher eine Gliederung des unvollkommenen Wohnungsmarkt in voll-

1 vgl. Begründung zum Entwurf der Bundesregierung zum 2. WKSchG in BT-Drucksache VII/2011, 1.

2 siehe oben, S. 47 ff.

3 vgl. oben S. 53.

4 siehe oben a.a.O.

kommenere Teilmärkte voraus. Eine solche Gliederung müßte notwendigerweise zum Ziel haben, Teilmärkte zu bestimmen, für die die Voraussetzungen eines vollkommenen Marktes wenigstens in weiten Bereichen erfüllt waren. Wie bereits dargelegt, zeichnet sich der Wohnungsmarkt durch sehr starke Heterogenität des Marktgutes Wohnraum aus, so daß es nahe lag, nur solche Wohnungsteilmärkte als Grundlage für Mieterhöhungen heranzuziehen, die als Voraussetzung für einen vollkommeneren Wohnungsmarkt weitgehende Homogenität des Marktgutes Wohnraum aufwiesen.

In diesem Zusammenhang können die fünf Vergleichskriterien des § 2 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 MHG nur als Größen aufgefaßt werden, die den unvollkommenen Wohnungsmarkt so in Teilmärkte gliedern, daß dem Homogenitätserfordernis des vollkommenen Marktes annähernd Rechnung getragen wird. Gleichwohl handelt es sich bei den solchermaßen durch die Vergleichsmerkmale determinierten Teilmärkten nicht um vollkommene Märkte. Das ergibt sich schon aus der Formulierung des Gesetzes, daß es sich lediglich um Wohnungen vergleichbarer und nicht gleicher Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage handeln soll, deren Entgelte als Maßstab für die Ermittlung von Mieterhöhungen herangezogen werden können. Zum anderen werden zwei weitere wichtige Voraussetzungen für das Vorliegen eines vollkommenen Marktes durch die fünf Vergleichskriterien nicht erfüllt, nämlich das Fehlen persönlicher Präferenzen bei den Marktteilnehmern, insbesondere den Vermietern, und eine vollständige Markttransparenz¹.

Nach den oben erläuterten preistheoretischen Grundsätzen hat das zur Folge, daß die sich auf den einzelnen Teilmärkten ergebenden "Marktmieten" im obigen Sinne immer Durchschnittsmieten sein werden, die sich aus vielen einzelnen und, je nach der Vollkommenheit des jeweiligen Teilmarktes, unterschiedlichen Mieten zusammensetzen. Gleichwohl

1 vgl. oben, S. 52 f.

wird die Spanne der Mieten, aus der sich die Durchschnittsmiete bzw. Marktmiete ergibt, relativ klein bleiben, falls es möglich ist, die persönlichen Präferenzen bei den Marktteilnehmern auf ein vertretbares Maß einzuschränken und eine gewisse Markttransparenz zu erreichen.

Weitere konkrete Bestimmungen darüber, inwieweit Preisbildungsmechanismen, die den gesetzlichen Regelungsabsichten möglicherweise zuwiderlaufen, bei der Ermittlung von Mieterhöhungen nicht berücksichtigt werden dürfen, hat der Gesetzgeber nicht getroffen. Die einfache Formulierung, daß der mit der Mieterhöhung verlangte Mietzins die auf dem jeweils heranzuziehenden Wohnungsteilmarkt gezahlten "üblichen Entgelte" nicht übersteigen darf, läßt vielmehr den Schluß zu, daß der Gesetzgeber es hier der Auslegung überlassen wollte, den vorgenannten Begriffskomplex an den geltenden Marktverhältnissen zu orientieren. Daher bleibt zu untersuchen, ob bestimmte Determinanten der Mietpreisbildungsabläufe auf den Wohnungsmärkten nicht den gesetzgeberischen Zielen entsprechen und daher bei der Ermittlung von Mieterhöhungen nicht zu berücksichtigen sind.

Zusammenfassend kann daher festgehalten werden, daß die Vergleichsmietenregelung für die Ermittlung von Mieterhöhungen im wesentlichen zwei Regelungen von preistheoretischer Bedeutung enthält:

- Vergleichsgrundlage für Erhöhungen der Grundmiete dürfen nur solche "Marktmieten" sein, die auf Wohnungsteilmärkten für Wohnraum gezahlt werden, die sich, im Hinblick auf die Bedingungen für einen vollkommenen Markt, durch weitgehende Homogenität des dort angebotenen Wohnraums auszeichnen.

- Inwieweit im Rahmen des Begriffskomplexes "übliche Entgelte" mietpreisbildende Mechanismen bei der Ermittlung der Vergleichsmiete nicht berücksichtigt werden dürfen, weil sie den gesetzgeberischen Regelungsabsichten zuwiderlaufen, bleibt zu untersuchen.

4.3.1.2 Vergleichsmietenregelung und Mieterschutzgedanke

4.3.1.2.1 Die preistheoretischen Ansatzpunkte

Die Frage, ob als "übliche Entgelte" alle Mieten, die auf den einzelnen, durch die fünf Vergleichsmerkmale gegeneinander abgegrenzten Wohnungsteilmärkten gezahlt werden, verstanden werden können, oder nur bestimmte Mietpreise, hängt davon ab, inwieweit die Mietpreisbildungsprozesse den gesetzgeberischen Mieterschutzgedanken zuwiderlaufen. Der Begriffskomplex der üblichen Entgelte wäre insoweit teleologisch auszulegen.¹

Wie bereits erläutert, ist die Grundlage des MHG einerseits im Mieterschutzgedanken und andererseits in der Aufrechterhaltung der Wirtschaftlichkeit des Hausbesitzes zu sehen. Kernstück des dem 2. WKSchG und damit auch dem MHG zugrundeliegenden Mieterschutzgedankens ist der Kündigungsschutz, der jedoch die Regelung des § 2 MHG nur mittelbar betrifft. Zu untersuchen ist daher zunächst, wie sich der zentrale Kündigungsschutzgedanke zur erklärten Regelungsabsicht des Gesetzgebers verhält, den Mieter vor unberechtigten Mieterhöhungen schützen zu wollen.

Das Verhältnis zwischen Kündigungsschutz und Schutz vor unberechtigten Mieterhöhungen läßt sich ableiten aus der Relation zwischen dem Verbot der Änderungskündigung (§ 1 S. 1 MHG) und den Vorschriften betreffend die Regelung von Mieterhöhungen (§§ 2 ff. MHG): Erst das Verbot,

¹ siehe oben S. 46f.; grundsätzlich LARENZ, S. 322.

ein Mietverhältnis kündigen zu können, um Mieterhöhungen durchzusetzen, macht die Schaffung von Vorschriften erforderlich, die dem Vermieter Mieterhöhungsrechte einräumen¹, die er anderenfalls nur schwer hätte durchsetzen können². Daher ist denknöwendig der Schutz des Mieters vor unberechtigten Mieterhöhungen im Rahmen des § 2 MHG lediglich Folge des vom Gesetzgeber erkannten Erfordernisses, dem Vermieter Erhöhungsrechte zur Aufrechterhaltung der Wirtschaftlichkeit des Hausbesitzes zuerkennen zu müssen. Aus diesen Überlegungen ist ersichtlich, daß der allgemeine Schutz des Mieters vor unberechtigten Mieterhöhungen vollen Umfangs durch das Verbot von Änderungskündigungen gemäß § 1 MHG abgedeckt wird. Der dem §§ 2 ff. MHG zugrundeliegende Mieterschutzgedanke muß sich daher auf die Bereiche reduzieren, in denen die Erhöhungsnormen hinsichtlich der Miethöhe zu Ergebnissen führen würden, die nicht den gesetzlichen Regelungszwecken entsprechen. Gemäß den Vorstellungen des Gesetzgebers widerspricht eine Mieterhöhung diesen Regelungszwecken dann, wenn die Miethöhe nicht mehr dem Wohnwert entspricht³.

In teilweiser Beantwortung der anfänglich aufgeworfenen Frage kann daher festgehalten werden, daß nur solche Mieten als "übliche Entgelte" im Sinne des § 2 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 MHG angesehen werden können, die nicht über dem Wohnwert der Wohnung liegen, für die sie gezahlt werden.

Um jedoch feststellen zu können, welche Determinanten der Mietpreisbildung zu Mieten führen, die nicht durch den Wohnwert gedeckt sind, muß untersucht werden, was unter

1 siehe oben, S. 29 f; vgl. auch EMMERICH-SONNENSCHN Einb. zu § 1 MHRG Anm. 30.

2 In Betracht wäre hier nur die Anpassung von Leistung und Gegenleistung nach § 242 BGB gekommen.

3 vgl. Begründung zum Entwurf der Bundesregierung zum 2. WKSchG in BT-Drucksache VII/2011, 10: "Maßgebend ist allein der Wohnwert".

dem Begriff Wohnwert zu verstehen ist.

In der Begründung des Entwurfs der Bundesregierung zum 2. WKSchG wird der Begriff Wohnwert an zwei Stellen ohne nähere Erläuterung gebraucht¹. Da er im Zusammenhang mit den Verhältnissen des Wohnungsmarktes steht, ist der Begriff preistheoretisch zu erklären. Der Wertbegriff kann preistheoretisch grundsätzlich von zwei Seiten her bestimmt werden. Nach objektivistischer Sicht ist der Wert eines Gutes aus seiner objektiven Brauchbarkeit, die sich allein aus der Sache selbst ergibt, abzuleiten. Subjektivistisch kann der gleiche Wert als die subjektive Nützlichkeit eines Gutes für eine bestimmte Person erklärt werden. Obwohl beide Erklärungen in vielen Bereichen kongruent sind, fallen dennoch objektive Brauchbarkeit und subjektive Nützlichkeit auseinander². Um jedoch alle diese Bereiche zu berücksichtigen, muß die Bestimmung des Wertbegriffs nach heute herrschender Auffassung sowohl objektivistische als auch subjektivistische Elemente enthalten: Danach bestimmt sich der Wert eines Gutes aus den - subjektiven - Bedürfnissen, Präferenzen, Zielsetzungen und Verhaltensweisen der einzelnen Wirtschaftssubjekte sowie den - objektiven - Produktions- und Kostenfunktionen, Marktformen und der Verteilung von Kapital und Gütern bei den Marktteilnehmern zu Beginn

-
- 1 vgl. a.a.O. ebda. und S. 8: "Sie (die Vergleichsmiete) bleibt an den jeweiligen Marktverhältnissen orientiert, berücksichtigt den Wohnwert angemessen, verhindert aber die Ausnutzung jeder Marktchance bei Mangellagen".
 - 2 Nach dieser unterschiedlichen Auffassung des Wertbegriffes sind wissenschaftshistorisch die objektivistische Wert- und Preislehre von der subjektivistischen Lehre zu trennen. Beide Lehren entwickelten in sich geschlossene Preistheorien, die jedoch durch Einseitigkeiten gekennzeichnet waren, die nur durch die Theorie der jeweils anderen Seite erklärt werden konnten. Die heute herrschende Lehre faßt sowohl objektivistische als auch subjektivistische Elemente zu einer vollständigen Preistheorie zusammen (vgl. zur historischen Entwicklung OTT, S. 20 ff.).

des Marktgeschehens¹. Abgesehen von den vorgenannten Produktionsfunktionen, die bei Wohnraum im Gegensatz zum Konsumgütermarkt nur eine unwesentliche Rolle spielen, sind alle diese wertbestimmenden Faktoren identisch mit den Determinanten, die für die Bildung eines Marktpreises ausschlaggebend sind. Grundsätzlich kann man daher davon ausgehen, daß der Wert eines Gutes durch die preisbildenden Faktoren bestimmt wird.

Der Begründung des Gesetzentwurfes der Bundesregierung zum 2. WKSchG ist zu entnehmen, daß die Vergleichsmiete die Ausnutzung jeder Marktchance bei Mangellagen verhindern soll². Da jedoch auch Knappheitslagen zur Bildung des Marktpreises beitragen, ist zu folgern, daß bestimmte Determinanten der Mietpreisbildung – wie z.B. die Mangellage – nicht wohnwertbestimmend sein sollen.

Fraglich ist daher, ob der Gesetzgeber noch andere Faktoren der Mietpreisbildung bei der Bestimmung des Wohnwertes nicht einbeziehen wollte. So soll nach seinen Vorstellungen auch die Art der Finanzierung bei der Ermittlung der Vergleichsmiete ebenso unberücksichtigt bleiben, wie die Kosten der Herstellung, der Erhaltung und der Modernisierung³. Entgegen oberflächlicher Betrachtungsweise kann hieraus jedoch nicht gefolgert werden, daß nur solche Mieten als übliche Entgelte herangezogen werden können, die vereinbart wurden, ohne daß der Vermieter seine Kosten in den Mietpreis einkalkuliert hat. Sinnvollerweise wird hiermit nur zum Ausdruck gebracht, daß der Vermieter sich in Abgrenzung zur Kostenmiete⁴ nicht auf eine höhere Vergleichsmiete berufen kann, weil sich die Kosten geändert haben. Unberücksichtigt bleiben soll also nicht die bei Abschluß des Mietvertrages in die Miete eingegangene Ko-

1 vgl. OTT, S. 27 m.w.N.

2 vgl. Begründung des Gesetzentwurfes der Bundesregierung zum 2. WKSchG in BT-Drucksache VII/2011, 8.

3 a.a.O., S. 10.

4 a.a.O., ebda.

stenkalkulation des Vermieters, sondern nur die geänderte Kostensituation¹.

Weitere Einschränkungen des Wohnwertbegriffs gegenüber dem allgemeinen preistheoretischen Wertbegriff lassen sich weder dem Gesetzentwurf der Bundesregierung zum 2. WKSchG noch anderen Erkenntnisquellen entnehmen. Man muß daher davon ausgehen, daß sich der Wohnwert nach den Vorstellungen des Gesetzgebers aus den auch die Mietpreisbildung determinierenden Faktoren mit Ausnahme von Mangellagen auf den Wohnungsmärkten ableitet².

Im Ergebnis kann daher zur Beantwortung der eingangs aufgeworfenen Frage festgehalten werden, daß als übliche Entgelte im Sinne des § 2 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 MHG alle die Mieten verstanden werden können, die auf den jeweiligen Wohnungsmärkten den Wohnwert des dort angebotenen Wohnraums wiedergeben, soweit er nicht durch Mangellagen verfälscht ist.

4.3.1.2.2 Die mieterschützenden Wirkungen

Wie bereits im letzten Abschnitt dargelegt, bedarf der Begriffskomplex "übliche Entgelte" der Auslegung: Der dem MHG vom Gesetzgeber zugrundegelegte Mieterschutzgedanke kann nur dann realisiert werden, wenn es möglich ist, solche Mieten als übliche Entgelte zum Vergleich heranzuziehen, die in ihrer Höhe mit dem Wohnwert des genutzten Wohnraumes korrespondieren.

1 natürlich nur bezogen auf die mit der Grundmiete abzudeckenden Kosten; vgl. jedoch unten, S. 110 ff.

2 Inwieweit der Wohnwertbegriff noch weiter zum preistheoretischen Wertbegriff im Hinblick auf die persönlichen Präferenzen und die Markttransparenz abgegrenzt werden muß, vgl. unten, S. 103 ff.

4.3.1.2.2.1 Mieterschutz und Wohnwert

Grundsätzlich erhebt sich in diesem Zusammenhang zunächst die Frage, ob der Gesetzgeber die Bedeutung des Begriffes Wohnwert preistheoretisch richtig erfaßt hat.

In kommentierender Literatur und Lehre wird daran gezweifelt¹. Diese Zweifel werden grundlegend damit begründet, daß der Gesetzgeber fehlerhafte Vorstellungen über die Preisbildungsmechanismen auf den Wohnungsmärkten habe². Insbesondere EMMERICH hält die Grundvorstellung des Gesetzgebers, daß "sich der Mietzins am Markt im Spiel von Angebot und Nachfrage nach dem Wohnwert orientiert" für unzutreffend; die unvermeidliche Folge der darauf basierenden Fehlkonzeptionen des § 2 MHG sei mangelnde Praktikabilität bzw. eine disfunktionale Wirkung³, die sich im einzelnen wie folgt äußern soll⁴:

Erstens werde das Mietpreisniveau örtlicher Teilmärkte nicht allein vom Wohnwert, sondern auch von zahlreichen anderen Faktoren beeinflusst, die der Gesetzgeber zu Unrecht nicht berücksichtigt habe. EMMERICH bezieht sich dabei auf die bereits erwähnte Analyse von IPSEN, wonach 1975 die Vergleichsmerkmale Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage lediglich 10,9%⁵ der Mietunterschiede im Stadtgebiet Mannheim erklären. Hinzu komme, daß der Gesetzgeber offensichtlich davon ausgehe, es gebe auch auf den unvollkommenen Wohnungsmärkten "den" jeweiligen Marktpreis.

1 WINTER in WM 1977, 85 f.; IPSEN, S. 276; BACHMANN/IPSEN/KURTZ-SOLOWJEW, S. 57; EMMERICH-SONNENSCHNIEDERBERGER, Vorbem. zu § 1 MHRG Anm. 18 ff.; ESSER-WEYERS, S. 180; nicht ablehnend aber kritisch: STERNEL, S. 304 und SCHMIDT-FUTTERER/BLANK Anm. C 28 und C 59; NIEDERBERGER, S.10.

2 dieselben, a.a.O.

3 EMMERICH-SONNENSCHNIEDERBERGER, Vorbem. zu § 1 MHRG Anm. 18.

4 a.a.O., Anm. 19, 20, 29 und 31 bis 35.

5 1977 in Mannheim 54%! (HOFFMANN-LANGE '78, S. 58), 1978 in Marburg 51,3% (ohne Wohndauer; vgl. NIEDERBERGER, S. 45) und 1978 in Darmstadt 44,7% (ebenfalls ohne Wohndauer; vgl. NIEDERBERGER, S. 48), jedoch ohne den Lagefaktor, der nach den zugrundeliegenden Analysen nur eine geringe Rolle spielen soll.

Vielmehr handele es sich um eine Vielzahl verschiedener Marktpreise, die ständigen Schwankungen unterworfen wäre und daher in den Mietwerttabellen zu großen Mietpreisspannen führe.

Zweitens sei die ortsübliche Vergleichsmiete aus diesen Gründen eine "hoffnungslose Unbekannte", die die Gerichte in Verfahren nach § 2 MHG zu groben Schätzungen zwingen würde. Daraus ergebe sich, daß die Gerichte mit Rücksicht auf den sozialen Schutzzweck des Gesetzes Mieterhöhungen nur in sehr engen Grenzen zulassen würden, was zu einem "faktischen Mietpreisstopp" führe. Der Gesetzgeber sei infolge dieses faktischen Mietpreisstopps gezwungen gewesen, das Prinzip der Vergleichsmiete an vielen Stellen mit Regelungen zu durchbrechen, die Elemente der Kostenmiete enthalten, um dem Vermieter wenigstens die Möglichkeit zu geben, die Kosten von Modernisierungsmaßnahmen (§ 3 MHG), Betriebskosten + (§ 4 MHG) und Kapitalkostenenerhöhungen (§ 5 MHG) auf den Mieter umzulegen. Diese Durchbrechungen der Vergleichsmietenregelung würden jedoch zu einer einseitigen Privilegierung des Vermieters führen. Der Vermieter werde durch die unterschiedlichen Erhöhungssysteme verleitet, zunächst gegebenenfalls über § 2 MHG einen möglichst hohen Mietzins durchzusetzen, um sich anschließend durch Abwälzung sämtlicher späterer Kostensteigerungen eine hohe Miete zu sichern¹. Abgesehen davon, daß den Vermietern jeglicher Anreiz genommen werde, angesichts dieser Umlagemöglichkeiten die Kosten zu senken, würden sie in bestimmten Fällen sogar angereizt, zusätzliche Kosten entstehen zu lassen. Das sei gerade im Hinblick auf die Möglichkeit, gemäß § 3 MHG Modernisierungskosten praktisch vollen Umfangs auf die Mieter umlegen zu können, insoweit größten Bedenken unterworfen, als der Vermieter fast unbegrenzt sein Vermögen auf Kosten der Mieter vermehren könne².

¹ siehe oben, S. 36 f.

² vgl. hierzu auch DERLEDER in WM 1976, 197, 221 f.

Schließlich seien drittens auch die Erhöhungsmöglichkeiten gemäß §§ 4 und 5 MHG insofern problematisch, als beide Regelungen im klaren Widerspruch zu §§ 535 ff. BGB stünden, nach denen der vereinbarte Mietzins grundsätzlich alle sogenannten Nebenkosten mit der Wirkung abdecken soll, daß der Vermieter das Risiko späterer Kostensteigerungen zu tragen habe. Darüber hinaus könne der Vermieter allgemeine Kapitalkostensteigerungen zunächst wegen des generell ansteigenden Mietniveaus über § 2 MHG abfangen, um daran anschließend die ihn speziell belastende Kapitalkostensteigerung über § 5 MHG nochmals auf den Mieter umzulegen, was wegen der Kumulierung von Preissteigerungen zwangsläufig zu einer Verstärkung inflatorischer Tendenzen führen müsse¹.

Die Richtigkeit dieser Auffassung ist fraglich sowohl hinsichtlich ihres Ausgangspunktes als auch bezüglich der daraus gezogenen fünf Folgerungen im Hinblick auf angeblich mangelnde Praktikabilität bzw. disfunktionale Wirkung der Vergleichsmietenregelung.

Die Argumentation EMMERICHs, daß die Grundvorstellung des Gesetzgebers von den mietpreisbildenden Faktoren unzutreffend ist, geht offensichtlich von der Annahme aus, der Wohnwert werde von den fünf Kriterien Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnung bestimmt². Diese Annahme ist jedoch aus folgenden Gründen nicht haltbar: Wie bereits erörtert, stellen die fünf genannten Kriterien Faktoren dar, die den unvollkommenen Wohnungsmarkt so in Teilmärkte gliedern, daß dem Homogenitätserfordernis des vollkommenen Marktes annähernd Rechnung getragen wird. Zwar ist nicht zu verkennen, daß die fünf gesetzlichen Vergleichskriterien auch den Wohnwert beeinflussen. Diese Beeinflussung erschöpft sich jedoch in dem Rahmen, in dem

1 vgl. ausführlich DERLEDER in WM 1976, 197, 221 f.

2 EMMERICH-SONNENSCHNIG § 2 MHRG Anm. 23 und 29; vgl. aber auch WINTER a.a.O.; STERNEL a.a.O.

die Marktformen schlechthin determinierenden Einfluß auf die wert- und marktpreisbildenden Prozesse nehmen. Die von EMMERICH zitierte Analyse IPSENS macht insoweit lediglich anschaulich, daß die durch die fünf Vergleichskriterien vorgenommene Gliederung des unvollkommenen Wohnungsmarkts von Mannheim in vollkommeneren Teilmärkte nur einen geringen Teil der wert- und mietpreisbildenden Determinanten erfaßt, was jedoch aufgrund obiger preistheoretischer Feststellungen selbstverständlich ist. Aus ihr kann jedoch nicht auf fehlerhafte preistheoretische Vorstellungen des Gesetzgebers geschlossen werden, da die Analyse über die gesetzgeberischen Vorstellungen schlechthin nichts aussagt.

Ist schon aus der Systematik des § 2 MHG keine andere Schlußfolgerung zulässig, so läßt sich die Unterstellung fehlerhafter Grundvorstellungen des Gesetzgebers über die wohnwertbildenden Faktoren erst recht nicht aus der Begründung des Entwurfes der Bundesregierung zum 2. WKSchG herleiten: Zwar wird dort unter den "Allgemeinen Bemerkungen" festgestellt, daß die Vergleichsmiete den Wohnwert angemessen berücksichtige¹. Diese Feststellung ginge jedoch nur dann von fehlerhaften Vorstellungen aus, wenn damit nach den Vertretern obiger Auffassung zum Ausdruck gebracht werden sollte, daß sich die Vergleichsmiete ausschließlich aus den Merkmalen Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage ergibt. Abgesehen davon, daß man hiermit in diese Feststellung ohne konkrete Veranlassung einen der dort gebrauchten Formulierung zuwiderlaufenden Sinn hineininterpretieren würde, widerspricht die genannte Auffassung auch dem Wortlaut des Gesetzestextes: Die Vergleichsmiete ergibt sich nämlich nicht aus einem durch die fünf Vergleichskriterien determinierten Wohnwert, sondern vielmehr aus den üblichen Entgelten, die auf einem durch diese Vergleichskriterien determinierten vollkommenen Wohnungsteilmarkt gezahlt werden.

1 Begründung zum Entwurf der Bundesregierung zum 2. WKSchG in BT-Drucksache VII/2011, 8.

Auch aus der in der Einzelbegründung des Regierungsentwurfs zu Art. 3 § 2 gebrauchten Formulierung, daß allein der Wohnwert bei der Ermittlung der Vergleichsmiete maßgebend sei, läßt sich aus den obigen Gründen keine fehlerhafte Vorstellung des Gesetzgebers von den preistheoretischen Abläufen der Wert- und Mietpreisbildung herleiten.

Auch die von EMMERICH sogenannten und beschriebenen "disfunktionalen Wirkungen"¹ der Vergleichsmietenregelung sind, soweit sie auf der nicht haltbaren Unterstellung beruhen, der Gesetzgeber gehe von falschen preistheoretischen Grundlagen aus, unzutreffend:

Gegen die Behauptung, daß der Gesetzgeber offenbar von der Bildung "des" (einen) Marktpreises auf einem unvollkommenen Wohnungsmarkt ausgehe², spricht schon, daß in § 2 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 MHG von üblichen Entgelten, also einer Mehrzahl von Mietpreisen, und nicht von dem üblichen Entgelt oder Marktpreis die Rede ist. Aber auch der Begründung des Entwurfs der Bundesregierung zum 2. WKSchG ist nicht zu entnehmen, daß der Gesetzgeber von der Bildung "der" Marktmiete auf den Wohnungsmärkten ausgeht.

"Die" Vergleichsmiete ist, soweit dieser Terminus in der Begründung des Gesetzentwurfes verwendet wird, ausschließlich bezogen auf die Miete, die der Vermieter gemäß § 2 MHG vom Mieter nach der Mieterhöhung verlangen kann, wobei es sich denknötwendig nur um eine und nicht um mehrere Mieten handeln kann. Eine andere Auffassung würde dem Sinnzusammenhang der Begründung des Gesetzentwurfes zuwiderlaufen.

Inwieweit die Vergleichsmietenregelung zwangsläufig zu einem faktischen Mietpreisstopp führen muß, und ob der Gesetzgeber gerade wegen dieser Auswirkung des Gesetzes das Prinzip der Vergleichsmietenregelung mit kostenorien-

1 EMMERICH-SONNENSCHN, Vorbem. zu § 1 MHRG Anm. 18.

2 EMMERICH-SONNENSCHN, a.a.O., Anm. 20.

tierten Erhöhungsmöglichkeiten nach §§ 3 bis 5 MHG durchbrochen hat, ist später zu untersuchen¹. Fraglich ist hier jedoch, ob diese Erhöhungsmöglichkeiten tatsächlich in dem von EMMERICH dargestellten Sinn nicht nur eine einseitige Privilegierung des Vermieters bewirken, sondern darüber hinaus inflatorische Tendenzen beinhalten.

Von Bedeutung ist hier zunächst, daß es sich bei diesem Problem scheinbar nicht um die direkte Beziehung zwischen Mieterschutz und dessen Gewährleistung durch die Vergleichsmietenregelung handelt. Problematisch ist hier nämlich, inwieweit durch den Einfluß der "Kostenumlageverfahren" der §§ 3 bis 5 MHG auf die marktorientierte Vergleichsmietenregelung gemäß § 2 MHG in bestehenden Mietverhältnissen die Miete derart über das Vergleichsmieteniveau steigen kann, daß sie aus sich heraus eine preissteigernde Wirkung entfaltet. Würde mithin die Vergleichsmietenregelung - beeinflusst durch die Erhöhungsverfahren gemäß §§ 3 bis 5 MHG - sozusagen eine eigenständige Determinante für die Mietpreisbildung auf den Wohnungsmärkten darstellen, so wäre durch sie sogar eine direkte Gefährdung des Mieterschutzes gegeben.

Wie bereits an früherer Stelle erläutert², geht das MHG grundsätzlich von der Zweiteilung der Miete in Grundmiete und Nebenkostenumlagen aus. Beide Komponenten lassen sich insofern klar gegeneinander abgrenzen, als die den Nebenkostenumlagen zugrundeliegenden Betriebskosten durch § 27 Abs. 1 II. BV und die dazu gehörende Anlage 3 abschließend aufgezählt sind, und § 4 MHG sich auf diese Bestimmung ausdrücklich bezieht. Angesichts dieser Trennung von Grundmiete und Nebenkostenumlagen kann von einer Erörterung des Erhöhungsverfahrens nach § 4 MHG im Zusammenhang mit der Vergleichsmietenregelung abgesehen werden, da sich letztere nur auf die Grundmiete bezieht.

1 siehe unten, S. 102.

2 vgl. oben, S. 34 ff.

Den anfangs genannten Kritikern der Vergleichsmietenregelung ist darin zuzustimmen, daß das Prinzip der marktorientierten Erhöhung der Grundmiete durch die Möglichkeit, Modernisierungsmaßnahmen (§ 3 MHG) und Kapitalkostenerhöhungen (§ 5 MHG) auf den Mieter nach Kostengesichtspunkten umlegen zu können, durchbrochen ist, weil diese Erhöhungsverfahren ebenfalls die Grundmiete betreffen. Darüber hinaus bedarf es auch keiner weiteren Erörterung, daß der Vermieter durch "geeignete" Kombinationen der Erhöhungsverfahren eine Grundmiete erzielen kann, die weit über der nach § 2 MHG erzielbaren Vergleichsmiete liegt.

Diese dem Mieterschutzgedanken zuwiderlaufende Wirkung ist jedoch nicht auf die Vergleichsmietenregelung als solche, sondern auf die Besonderheiten der kostenorientierten Mieterhöhungen zurückzuführen, wie der Vergleich der Erhöhungsverfahren zeigt:

Die Mieterhöhungsverfahren gemäß §§ 3 und 5 MHG sind darauf ausgerichtet, die Kosten von Modernisierungsmaßnahmen und Kapitalkostenerhöhungen de facto unmittelbar nach ihrem Entstehen auf die Mieter umzulegen: Abgesehen von den Unzulänglichkeiten, die den obigen Regelungen vorgeworfen werden¹, kann die bisherige Miete, soweit die Erhöhungsvoraussetzungen erfüllt sind, mit halbmonativer Verzögerung um die entstandenen Kosten erhöht werden².

Weder Modernisierungsmaßnahmen noch Kapitalkostenerhöhungen können dagegen - obwohl sie die Grundmiete betreffen - zum Gegenstand einer Mieterhöhung nach § 2 MHG gemacht werden, wie sich unmittelbar aus der Begründung des Entwurfes der Bundesregierung zum 2. WKSchG ergibt³.

1 die jedoch im Rahmen dieser Untersuchung nicht näher zu erörtern sind. Vgl. hierzu die kritische Übersicht bei SCHMIDT-FÜTTERER/BLANK Anm. C. 172.

2 Die Miete wird bei Modernisierung von Wohnraum gemäß § 3 Abs. 1 S. 1 MHG um 11% der entstandenen Kosten erhöht.

3 vgl. BT-Drucksache VII/2011, 10.

Eine Erhöhung der Miete über die Vergleichsmietenregelung ist lediglich mittelbar insofern denkbar, als sich die Erhöhung des Kapitalzinsniveaus langfristig auch auf den Wohnungsmärkten bemerkbar macht bzw. Modernisierungsmaßnahmen zur Einordnung der Wohnung in eine bessere Ausstattungs- oder Beschaffenheitsklasse führen.

Aus dieser Gegenüberstellung kann zwar gefolgert werden, daß durch die Möglichkeiten, die Grundmiete nach § 2, § 3 oder § 5 MHG erhöhen zu können, ein spezifischer Mietpreistreibender Impuls festzustellen ist. Da die Vergleichsmietenregelung durch Kostensteigerungen jedoch nur mittelbar beeinflußt wird, können diese inflatorischen Tendenzen nicht der Vergleichsmietenregelung, sondern nur den Erhöungsverfahren der §§ 3 und 5 MHG zugerechnet werden.

Zusammenfassend kann daher festgestellt werden, daß sich keine Anhaltspunkte für eine fehlerhafte Grundvorstellung des Gesetzgebers von den preistheoretisch relevanten Determinanten der Wohnwert- und damit verbunden der Mietpreisbildung ergeben. Der gegen den Gesetzgeber erhobene Vorwurf der mangelnden Praktikabilität und der disfunktionalen Wirkung der Vergleichsmietenregelung ist daher nicht haltbar.

4.3.1.2.2 Die Auslegung des Begriffskomplexes "übliche Entgelte"

Die Auslegung des Begriffskomplexes "übliche Entgelte" hat im Hinblick auf den Mieterschutzgedanken den Wohnwert zu berücksichtigen, der sich aus den auch die Mietpreisbildung determinierenden Faktoren, ausgenommen die Mangellagen auf den Wohnungsmärkten, ergibt^{1, 2}.

Im letzten Abschnitt wurde nachgewiesen, daß nichts für

1 vgl. Begründung des Entwurfes der Bundesregierung zum
2. WKSchG in BT-Drucksache VII/2011, 8.

2 siehe oben, S. 91 ff.

fehlerhafte Grundvorstellungen des Gesetzgebers von den preistheoretischen Determinanten des von ihm geprägten Wohnwertbegriffs spricht. Fraglich ist jedoch, ob der vom Gesetzgeber verstandene Wohnwertbegriff dem der Vergleichsmietenregelung zugrundeliegenden Mieterschutzgedanken hinreichend Rechnung tragen kann, oder ob neben dem bereits vom Gesetzgeber ausgeschlossenen wert- und preisbildenden Faktor der Knappheitslagen auf Wohnungsmärkten noch andere die Wohnwertbildung beeinflussende Determinanten bei der Ermittlung der üblichen Entgelte nicht berücksichtigt werden dürfen.

Im Hinblick auf die unvollkommene und polypolistische Struktur der Wohnungsmärkte kommen hier in erster Linie die persönlichen Präferenzen, die fehlende Markttransparenz und die autonom-strategischen Verhaltensweisen der Vermieter in Betracht. Möglicherweise ergeben sich auch direkt aus den das Angebot und die Nachfrage nach Wohnraum determinierenden Faktoren dem Mieterschutz zuwiderlaufende Merkmale.

Wie bereits erläutert¹, erfassen die persönlichen Präferenzen die nicht marktgutorientierten Bevorzugungen bzw. Benachteiligungen von Nachfragern durch Anbieter und umgekehrt. Auf den Wohnungsmärkten treten diese Präferenzen in verschiedenartigster Form auf, gehen jedoch meistens von Vermietern aus. Wie auf allen Märkten treten auch auf den Wohnungsmärkten positive und negative persönliche Präferenzen auf, die sich ihrerseits wieder in je zwei Bereiche gliedern, nämlich einmal die persönlichen Eigenschaften eines bestimmten Mieters und zum anderen die Eigenschaften einer bestimmten Gruppe von Marktteilnehmern². Während die persönlichen Präferenzen, bezogen auf bestimmte Mieter, von Vermieter zu Vermieter verschieden sein

1 siehe oben, S. 51 f.

2 IPSSEN, S. 271.

dürften und damit hier vernachlässigt werden können, sind Benachteiligungen, die sich auf die Eigenschaften bestimmter Gruppen beziehen, für die hier erörterte Frage von großer Bedeutung. Den benachteiligten Gruppen wird durch diese negativen Präferenzen einerseits der Zugang zu bestimmten Wohnungsmärkten – meistens denen, die durch Wohnraum guter Ausstattungsqualität gekennzeichnet sind – ver sagt. Andererseits werden sie auf den Wohnungsmärkten, die ihnen zugänglich sind, außergewöhnlich hohe Mietpreise zahlen müssen.

Für die Stadt Mannheim hat IPSEN mit einer 1975 durchgeführten Stichprobe nachgewiesen, daß insbesondere Ausländer eine derartige im obigen Sinne benachteiligte Gruppe darstellen¹:

Abb. 7: Qm-Mietpreise für Wohnungen unterschiedlicher Qualität unterschieden nach ausländischen und deutschen Mietern (Stichprobe 1975 für Mannheim nach IPSEN).

Qualität	Deutsche	Ausländer	Unterschied
gut	DM 4,44	DM 4,17	./.. 6,47 %
Mittel	DM 3,30	DM 3,68	+ 11,52 %
einfach	DM 2,67	DM 3,84	+ 43,82 %
schlecht	DM 3,93	DM 5,42	+ 37,91 %

Da 75 % aller Ausländer nach dieser Stichprobe in einfachen und schlechten Wohnungen leben, zeigt die Abb. 7 anschaulich, daß Ausländer in Mannheim teilweise um bis zu 44 % mehr Miete für Wohnraum gleicher Ausstattungsqualität zu zahlen haben als Deutsche. Gegen dieses Ergebnis spricht nicht, daß Ausländer in gut ausgestatteten Wohnungen eher weniger Miete zu zahlen haben als Deutsche, da

1 IPSEN, a.a.O.

hiermit nur verdeutlicht wird, daß Ausländer vornehmlich Zugang zu Wohnungsmärkten mit Wohnraum schlechterer Qualität haben. Obwohl die obige Untersuchung nur für Mannheim Gültigkeit hat, wird hier unterstellt, daß auch andere Ballungsgebiete mit hoher Bevölkerungsdichte zu gleichen oder ähnlichen Ergebnissen führen werden.

Allgemein kann aus den obigen Erkenntnissen gefolgert werden, daß eine gruppenspezifische Benachteiligung im Sinne persönlicher negativer Präferenzen immer eine verstärkte Teilnahme an solchen Märkten hervorrufen wird, die der Gruppe nicht verschlossen sind. Auf die Struktur der Wohnungsmärkte bezogen bedeutet das, daß die durch persönliche Präferenzen benachteiligten Nachfrager/Mieter auf Wohnungsmärkte, die durch schlechtere Wohnraumqualität gekennzeichnet sind, ausweichen müssen. Für die Mietpreisbildung auf diesen Märkten ergibt sich daraus zwangsläufig eine doppelte inflatorische Wirkung: Zum einen resultiert aus den Knappheitssituationen eine sehr stark ausgeprägte Unelastizität der Nachfrage hinsichtlich des Mietpreises¹, weshalb der Gesetzgeber solche Mangellagen als wohnwertbildende Determinanten auch unberücksichtigt läßt². Der zweite inflatorische Effekt für Märkte einfacher und schlechter Ausstattung ergibt sich im Anschluß an die obigen Untersuchungen aus dem Anteil von teuren Ausländerwohnungen am Gesamtbestand der dort angebotenen Wohnungen. Je höher dieser Anteil ist, desto höher wird auch die Spanne bzw. der Mittelwert der auf jenen Wohnungsmärkten zahlbaren Mietentgelte sein.

Obwohl das vorliegende empirische Material für genauere Untersuchungen nicht ausreicht, werden sich die Ergebnisse des Ausländerbeispiels wie folgt generalisieren lassen:

- Gruppenspezifische Benachteiligungen erschwe-

1 siehe oben, S. 71 f.

2 siehe oben, S. 91 ff.

ren den Zugang zu den Wohnungsmärkten besser Wohnraumqualität.

- Die auf die Teilmärkte einfacher oder schlechter Wohnungsausstattung ausweichenden Mieter dieser benachteiligten Gruppen müssen tendenziell höhere Mieten zahlen als im Verhältnis zu ihnen privilegiere Mieter, woraus im Zusammenwirken mit den Mangellagen ein doppelter inflatorischer Effekt resultiert.

Diesen doppelten inflatorischen Effekt hat der Gesetzgeber entweder nicht erkannt oder für nur geringfügig gehalten und vernachlässigt, indem er lediglich die Knappheitssituationen als nicht wohnwertbestimmend definiert hat. Für eine solche Differenzierung von preistreibenden Determinanten besteht jedoch im Hinblick auf den Mieterschutzgedanken kein Anlaß, zumal das Ausnutzen von persönlichen Präferenzen regelmäßig auf sozialen Unterprivilegierungen bestimmter Bevölkerungsgruppen beruht. Man wird daher die gesetzgeberische Vorstellung von der Wohnwertbildung dahingehend ergänzen müssen, daß neben den Mangellagen auf Wohnungsmärkten auch die persönlichen Präferenzen unberücksichtigt bleiben, soweit dadurch gruppenspezifische Benachteiligungen entstehen, die zu überhöhten Mieten auf den durch einfache oder schlechte Wohnraumqualität gekennzeichneten Teilmärkten führen¹.

Ebenso wie die persönlichen Präferenzen könnte auch die fehlende Markttransparenz² auf den Wohnungsmärkten dem

1 Als Folge der Erkenntnisse IPSENS sind in die Ermittlungen und Auswertungen zum Mannheimer Mietspiegel 1977 Ausländerwohnungen nicht mit einbezogen worden. Als Begründung wurde jedoch lediglich das Vorliegen "besondere(r), die Miethöhe vermutlich beeinflussende(r) Bedingungen" angegeben (vgl. HOFFMANN-LANGE '77, S. 62).

2 siehe oben, S. 52.

Mieterschutzinteresse zuwiderlaufen und damit für den Wohnwert unbeachtlich sein. Markttransparenz liegt vor, wenn alle beteiligten Wirtschaftssubjekte über die auf dem jeweiligen Markt herrschenden Bedingungen und das Marktgut vollständig informiert sind. Denknotwendig wird daher die Markttransparenz mit zunehmender Ausdifferenzierung des Marktgutes und der Marktbedingungen abnehmen. Auf Märkten wie dem Wohnungsmarkt, die sich nicht nur durch die Heterogenität des Marktgutes Wohnraum, sondern auch die Verschiedenartigkeit der übrigen Marktverhältnisse auszeichnen, ist eine vollständige Marktübersicht nicht möglich. Die somit weitgehend fehlende Markttransparenz wirkt sich jedoch anders als die persönlichen Präferenzen nicht einseitig zu Lasten der Mieter aus. Zwar wird der Vermieter nicht zuletzt die mangelnde Marktübersicht nahezu aller Marktteilnehmer zu autonom-strategischen Verhaltensweisen ausnutzen¹. Dieses Verhalten richtet sich jedoch in erster Linie gegen seine Konkurrenten, also die anderen Vermieter. Die Nachfrager/Mieter sind durch dieses Verhalten nur mittelbar betroffen.

Im übrigen ist die Markttransparenz in die marktformbestimmenden Faktoren anders einzuordnen als die persönlichen Präferenzen. Persönliche Bevorzugungen und Benachteiligungen gehen von den Marktteilnehmern direkt aus und sind daher sittlich-moralischen Wertungen und daraus resultierend auch regulierenden Eingriffen zugänglich. Die fehlende Markttransparenz hingegen ergibt sich in erster Linie aus objektiven marktinternen Faktoren, ohne jedoch nachweislich einen relevanten Einfluß auf die Mietpreisbildung auszuüben.

Schließlich ergeben sich auch aus den übrigen wohnwert- und mietspreisbildenden Faktoren – insbesondere den Angebot und Nachfrage zugrundeliegenden Determinanten – keine dem Mieterschutzgedanken zuwiderlaufenden Merkmale.

1 siehe oben, S. 77f.

Das erhellt zum einen daraus, daß das vermierterseitige Angebot und damit auch die Miethöhe hauptsächlich auf einer Kostenkalkulation beruhen: In der Deckung der Kosten zur Erhaltung der Wirtschaftlichkeit des Hausbesitzes - dem erklärten Regelungszweck des MHG - findet der Mieterschutz seine Grenze. Soweit das Angebot also durch diese notwendigen Kosten determiniert ist, kann es dem Mieterschutzzweck nicht zuwiderlaufen¹. Für die Nachfrage ergibt sich aus der Natur der Sache, daß die sie bestimmenden Faktoren nicht dem Mieterschutz zuwiderlaufen können.

Für die Auslegung des Begriffskomplexes "übliche Entgelte" ergibt sich daher folgendes Ergebnis:

Als übliche Entgelte, die gemäß § 2 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 MHG auf den durch Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage gegeneinander abgegrenzten Wohnungsteilmärkten gezahlt werden, sind nur die Mietpreise, die dem Wohnwert entsprechen, zu verstehen. Nach den gesetzgeberischen Vorstellungen entsprechen die wohnwertbildenden Faktoren den Determinanten der Mietpreisbildung, ausgenommen Mangellagen auf den Wohnungsmärkten. In Ausweitung dieser gesetzgeberischen Grundvorstellungen sind darüberhinaus auch negative gruppenspezifische Präferenzen nicht als wohnwertbildend anzusehen, soweit sie auf Märkten einfacher oder schlechter Wohnraumqualität zu höheren Mieten führen. Der Begriffskomplex der üblichen Entgelte ist insofern teleologisch auszulegen.

¹ vgl. jedoch unten, Abschnitt 4.3.1.3.2., S. 112.

4.3.1.3 Vergleichsmietenregelung und Aufrechterhaltung der Wirtschaftlichkeit des Hausbesitzes

Die Frage, ob die Vergleichsmietenregelung geeignet ist, die Wirtschaftlichkeit des Hausbesitzes aufrechtzuerhalten¹, hängt davon ab, inwieweit die zur Ermittlung von Mieterhöhungen heranzuziehenden "üblichen Entgelte" die in die Grundmiete einkalkulierten Kosten abdecken können.

4.3.1.3.1 Marktorientierte Miete und Kosten- deckung

Auf den ersten Blick erscheint die gesetzgeberische Absicht, die Wirtschaftlichkeit des Hausbesitzes erhalten zu wollen, mit der Vorstellung von marktorientierten Mieterhöhungen unvereinbar zu sein: Man wird davon ausgehen müssen, daß die bei Vertragsabschluß vereinbarte Miete die auf dem vermieteten Wohnraum lastenden Kosten deckt. Bezogen auf die Grundmiete wird die Wirtschaftlichkeit des Hausbesitzes nach den Vorstellungen des Gesetzgebers daher erst dann nicht mehr aufrecht zu erhalten sein, wenn sie Kapital- und Bewirtschaftungskosten² - ausgenommen Betriebskosten gemäß § 27 II. BV - nicht mehr decken kann. Um die Unterdeckung zu beseitigen, ist es daher scheinbar zwingender, den Vermieter die Kosten neu kalkulieren zu lassen und auf dieser Grundlage eine Mieterhöhung zu ermitteln, als die Erhöhungsvoraussetzungen mit der Vergleichsmietenregelung an die Marktverhältnisse zu knüpfen. Zwar beinhalten auch die Mietpreisbildungsmechanismen auf den Wohnungsmärkten kostenorientierte Determinanten³. Diese beziehen sich jedoch auf das Marktgut Wohnraum generell und nicht auf die einzelne, nicht kostendeckende und daher zu erhöhende Grundmiete.

1 vgl. Begründung des Entwurfs der Bundesregierung zum 2. WKSchG in BT-Drucksache VII/2011, 8.

2 siehe oben S. 61 ff.

3 siehe oben a.a.O.

Die Aufrechterhaltung der Wirtschaftlichkeit des Hausbesitzes durch marktorientierte Mieterhöhungen verliert jedoch die ihr scheinbar immanente Widersprüchlichkeit bei näherer Betrachtung des Verhältnisses von Mietzins und Kosten.

Der Mietzins ist im Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit für den Vermieter eine auf ziemlich lange Zeit voraussehbare Größe. Im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften läßt sie sich auf eine bestimmte Höhe festsetzen und kann vom Vermieter als relativ¹ genau kalkulierbare Einnahme angesehen werden. Entsprechendes gilt hingegen nicht für die auf dem Wohnraum lastenden Kosten. Abgesehen von den Fremdkapitalkosten² und den Abschreibungen³ sind die übrigen Kosten nur in sehr beschränkten Umfang vorausszusehen und zu kalkulieren. Insbesondere die durch die Grundmiete abzudeckenden Instandhaltungskosten sind gerade bei älterem Wohnraum häufig nicht auch nur annähernd abzuschätzen. Grundsätzlich stehen mithin festen und kalkulierbaren Mieteinnahmen variable und teilweise nur schwer in ihrer Höhe vorhersehbare Kosten gegenüber.

Darüber hinaus besteht für den Vermieter die Schwierigkeit, anders als beispielsweise bei der Konsumgüterproduktion, wo Kostenänderungen entsprechend dem Umsatz relativ schnell in den Stückpreisen berücksichtigt werden können, die Kosten grundsätzlich für die gesamte Laufzeit des Mietverhältnisses kalkulieren zu müssen. Nach der Grundkonzeption der §§ 535 ff. BGB hat der Vermieter für die Erhaltung der Mietsache zu sorgen, so daß er auch das Risiko möglicher, im Laufe des Mietverhältnisses

1 Bei dieser Betrachtung soll vom Mietausfallrisiko des Vermieters (s. unten S. 121) abgesehen werden.

2 Die Fremdkapitalkosten werden regelmäßig durch einen Zins- und Tilgungsplan auf längere Zeit im voraus festgelegt.

3 Für die Abschreibungen ergeben sich aus §§ 6 f. EStG, 50 f. VermStG feste sogenannte "Afa-Sätze".

eintretender Kostensteigerungen zu tragen hat^{1, 2}.

Würde man daher im Hinblick auf die Eingangsbetrachtung das Problem eines im Laufe der Mietzeit entstandenen Mißverhältnisses zwischen Miete und Kosten dadurch zu lösen versuchen, daß man de facto sämtliche Kosten auf die Mieter durch eine "Nachkalkulation" umlegt, so stünde das klar im Widerspruch zu der vorerwähnten Grundkonzeption der §§ 535 ff. BGB.

4.3.1.3.2 Der Umfang des Regelungszwecks

Die Zielsetzung des Gesetzgebers, die Wirtschaftlichkeit des Hausbesitzes aufrecht zu erhalten, kann sinnvollerweise also nicht dahingehend verstanden werden, daß der Vermieter vom Risiko sämtlicher Kosten und deren Steigerungen vollständig entlastet werden müsse. Der Regelungszweck des MHG muß vielmehr auch hier im engen Zusammenhang mit den Auswirkungen des in erster Linie durch § 1 MHG bewirkten Kündigungsschutzes gesehen werden, denn erst das Verbot von Änderungskündigungen hat zur Folge, daß nicht nur unberechtigte, weil überhöhte Mieterhöhungen, sondern auch solche Erhöhungen, die auf Kostendeckung ausgerichtet sind, grundsätzlich unterbunden würden³.

Bei Würdigung der Mietansprüche auf angemessener Erhaltung der Wohnung und des Vermieterinteresses, die Wirtschaftlichkeit des Hausbesitzes zu erhalten, wird man daher bei verständiger Würdigung beider Interessenlagen davon ausgehen können, daß nach dem Willen des Gesetzgebers Mieterhöhungen wenigstens insoweit ermöglicht werden

1 EMMERICH-SONNENSCHNIGK Vorbem. zu § 1 MHG Anm. 34; vgl. auch SCHMIDT-FUTTERER C 174.

2 Die §§ 4 und 5 MHG stellen insofern Durchbrechungen der in §§ 535 ff. BGB festgelegten Grundkonzeption dar.

3 vgl. auch SCHMIDT-FUTTERER/BLANK Anm. C 26.

müssen, als sie die auf dem Hausbesitz lastenden Kosten decken. Dieser Wertung widerspricht nicht der in der Begründung des Regierungsentwurfs zum 2. WKSchG zum Ausdruck gebrachte Wille¹, daß die Art der Finanzierung sowie die Kosten der Herstellung, der Erhaltung und der Modernisierung bei der Ermittlung der Vergleichsmiete nicht zu berücksichtigen sind². Hiermit wird lediglich klargestellt, daß eine Kostenerstattung, wie sie de facto von der Kostenmiete gewährt wird³, durch die Vergleichsmietenregelung ausgeschlossen bleibt. Die hier untersuchte Frage bezieht sich jedoch nicht auf die Möglichkeit einer Kostenerstattung, sondern das Erfordernis, Mieterhöhungen bis zur Höhe einer kostendeckenden Miete durchführen zu können, um die Wirtschaftlichkeit des Hausbesitzes aufrechtzuerhalten.

4.3.1.3.3 Die Anpassung der Grundmiete an Kostensteigerungen

Die Frage, ob die Vergleichsmietenregelung eine Erhöhung der Grundmiete bis zur Kostendeckung zuläßt, setzt begrifflich voraus, daß die Vergleichsmietenregelung eine Anpassung der Grundmiete an Kostensteigerungen während der Dauer des Mietverhältnisses ermöglicht. Wie oben bereits erläutert⁴, sind für die Erhöhung der Grundmiete die auf den - mittels § 2 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 MHG näher bestimmten - Wohnungsteilmärkten gezahlten "üblichen Entgelte" ausschlaggebend, da sie den Wohnwert repräsentieren. Der Wohnwert wird im wesentlichen durch die auch den Mietpreis bildenden Determinanten bestimmt⁵.

1 vgl. Begründung des Entwurfs der Bundesregierung zum 2. WKSchG VII/2011, 10.

2 siehe oben S. 94 f.

3 vgl. WINTER in WM 1977, 85 f.

4 siehe oben S. 103 ff.

5 siehe oben S. 96 ff.

Da somit auch die einem Angebot entscheidend zugrundeliegende Kostenkalkulation als wert-, weil mietpreisbildend, berücksichtigt ist¹, kann man in gewissem Sinne nicht nur von einer markt-, sondern auch von einer kostenorientierten Vergleichsmietenregelung sprechen.

Damit ist das Problem jedoch noch nicht gekennzeichnet. Ausschlaggebend ist vielmehr, daß die Vergleichsmietenregelung gleichsam die Kostenkalkulationen aller auf dem jeweiligen Teilmarkt gezahlten üblichen Entgelte berücksichtigt, ohne im Einzelfall einer Anpassung der Miete an gestiegene Kosten Rechnung zu tragen.

Man wirft daher teilweise der Vergleichsmietenregelung vor, nicht geeignet zu sein, zumindest kostenangepaßte Erhöhungen der Grundmiete im Sinne der gesetzlichen Zweckbestimmung zu ermöglichen. Es sei generell zu verneinen, daß die Marktverhältnisse, wie sie vom Gesetzgeber verstanden und angewendet werden, die der Mietbewirtschaftung zugrundeliegenden Kosten, und damit die Wirtschaftlichkeit des Hausbesitzes, hinreichend berücksichtigen können, was zwangsläufig zu einem Mietpreisstopp führen müsse. Das gelte um so mehr, als das allgemeine Mietzinsniveau ausschließlich durch Neuvermietungen angehoben werden könne, diese Neuvermietungen jedoch in keinem Verhältnis zur Anzahl der bestehenden Mietverhältnisse stünden, so daß auch hierdurch keine nennenswerte Steigerung des Mietzinsniveaus erreicht werde².

Dieser Auffassung wird vorgeworfen, bereits im Denkansatz fehlerhaft zu sein: Die Vergleichsmiete sei "keine starre Größe,, sondern das steten Änderungen unterworfenen Ergebnis eines dynamischen Vorgangs"; daher verkenne die Annahme, daß sich das Mietzinsniveau nur anheben könne,

1 siehe oben S. 96 ff.

2 vgl. RGRK-GELHAAR § 2 MHG Anm. 3; EMMERICH-SONNENSCHNEIN Vorbem. zu § 1 MHRG Anm. 29; ESSER-WEYERS, S. 180.

wenn es in nennenswertem Umfang durch Neuvermietungen bestimmt werde, Anzahl und Ausmaß der in der Praxis gestellten Erhöhungsverlangen nach §§ 2 ff. MHG, sowie der sonstigen Erhöhungsbemühungen der Vermieter, und erscheine somit praxisfremd¹.

Beide Auffassungen gehen zum Teil von falschen Denksätzen aus, so daß die daraus gezogenen Folgerungen auch nicht vollen Umfangs haltbar sind: Den Vertretern der erstgenannten Meinung ist zunächst darin zuzustimmen, daß der Anstieg der auf den Wohnungsmärkten gezahlten "üblichen Entgelte" entscheidend durch Neuvermietungen bestimmt wird. Die von STERNEL geäußerte Auffassung, daß das Mietzinsniveau schon im Hinblick auf Anzahl und Ausmaß der nach §§ 2 ff. MHG gestellten Erhöhungsverlangen ansteigen müsse, ist nur bedingt richtig. Die Vergleichsmietenregelung per se kann schon aufgrund ihrer Konstruktion nicht die von STERNEL beschriebenen Wirkungen haben: Da eine Erhöhung der Grundmiete nach § 2 MHG immer nur bis zur Höhe der üblichen Entgelte erfolgen kann, wäre eine Mieterhöhung allenfalls bis zur Höhe des höchsten auf dem jeweiligen Wohnungsteilmarkt gezahlten üblichen Entgeltes denkbar. Erreicht wird damit jedoch kein eigentliches Ansteigen der üblichen Entgelte, sondern höchstens eine Verminderung der wegen der Unvollkommenheit der Wohnungsteilmärkte vorhandenen Entgeltspanne in Richtung auf den Höchstwert dieser Spanne. Es handelt sich bei einem derartigen Anstieg des Mietzinsniveaus also nur um eine endliche Verschiebung des Durchschnittswertes aller üblichen Entgelte bis zu einem Grenzwert, der durch das höchste, auf dem jeweiligen Teilmarkt gezahlte, übliche Entgelt definiert ist. Hieraus folgernd kann sich ein Anstieg des genannten Mietzinsniveaus eines Wohnungsteilmarktes nur dadurch ergeben, daß sich der Grenzwert der üblichen Entgelte im Sinne des § 2 MHG erhöht, was, wie erwähnt,

1 STERNEL, S. 304.

entscheidend durch Neuvermietungen mit einem über dem oben genannten Grenzwert liegenden Mietzins erreicht wird.

Die von der ersten Auffassung aus dieser Erkenntnis gezogene Schlußfolgerung, daß die das Mietzinsniveau ändernden Neuvermietungen in keinem Verhältnis zur Zahl der bestehenden Mietverhältnisse steht und daher zu einem faktischen Mietpreisstopp führe, ist ihrerseits jedoch ebenfalls nicht haltbar.

Zum einen hat STERNEL trotz seiner oben abgelehnten Auffassung recht, wenn er behauptet, daß neben den die üblichen Entgelte in der Miethöhe überschreitenden Neuvermietungen auch die Erhöhungen gemäß §§ 2 und 3 MHG einen Anstieg des Mietzinsniveaus bewirken können, wenn sie die bisher auf einem bestimmten Wohnungsteilmarkt gezahlten üblichen Entgelte übersteigen¹. Es muß hier jedoch einschränkend berücksichtigt werden, daß gerade Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 3 MHG zur Folge haben, daß modernisierter Wohnraum entsprechend den Vergleichskriterien des § 2 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 MHG einem anderen Wohnungsteilmarkt zuzurechnen ist, der, entsprechend des besseren Gebrauchswertes der zu ihm gehörenden Wohnungen, auch ein höheres Mietpreisniveau aufweist. Das würde bedeuten, daß die modernisierte Wohnung für den Teilmarkt, dem sie vor der Gebrauchswertverbesserung angehörte, und damit auch für die dort gezahlten üblichen Entgelte, keine Bedeutung mehr hat.

Als wesentlich gewichtigerer Einwand gegen die Auffassung, daß die geltende Vergleichsmietenregelung zu einem faktischen Mietpreisstopp führt, ist der allgemein fehlende Erkenntnisstand über den Umfang von preisbildenden Neuvermietungen anzuführen. Die die Höhe der üblichen Entgelte beeinflussenden Neuvermietungen richten sich nach dem

1 vgl. STERNEL, S. 267, der diese Wirkung allerdings nur auf § 3 MHG (Modernisierungszuschläge) beschränkt.

auf den Wohnungsteilmärkten während eines bestimmten Zeitraums angebotenen und vermieteten Wohnraumleerbestand¹.

Statistisch am leichtesten erfaßbar ist der Leerbestand an erstmalig bezugsfertigem Wohnraum. Da der Wohnungsbau auf dem Gebiet des nicht preisgebundenen Wohnraums seit geraumer Zeit jedoch immer mehr abgenommen hat und zur Zeit praktisch gleich Null ist, betreffen die erstmalig bezogenen Wohnungen an der Gesamtheit der Neuvermietungen nur einen geringen Anteil.

Der weitaus überwiegende Anteil an den Neuvermietungen, in diesen Fällen besser "erneuten Vermietungen", wird sich aus freigewordenem Alt- und Neubauwohnraum ergeben. Die Dunkelziffer hinsichtlich des Umfangs erneuter Vermietungen muß hier schon aufgrund der vorliegenden polyolistischen Struktur der Wohnungsmärkte sehr hoch angesetzt werden.

Eine Aussage auch nur dahingehend, daß die Anzahl der Neuvermietungen lediglich einen verschwindend kleinen Teil des jeweils vorhandenen Mietwohnungsbestandes ausmachen, ist wegen der unbekannten Größe dieser Dunkelziffer daher auch nicht aufrecht zu halten.

Gegen die Auffassung, daß die Vergleichsmietenregelung zu einem faktischen Mietpreisstopp führt, sprechen auch die bereits erläuterten Determinanten der Mietpreisbildung im Hinblick auf das Verhältnis von Angebot und Kosten². Der Vermieter wird versuchen, mit Abschluß eines Mietvertrages einen Mietzins zu erzielen, der zumindest die auf dem Wohnraum zur Zeit des Vertragsabschlusses lastenden Kosten deckt³. Eine mögliche Stei-

1 vgl. HAMPE, S. 57 ff. zur Definition des Gesamtangebots; siehe oben zur Mietpreisbildung, S. 96 ff.

2 siehe oben S. 79.

3 Zur Frage, ob der Vermieter einen kostendeckenden Mietpreis, insbesondere bei Vermietung von Neubauwohnraum, erzielen kann, der mit hohen Kapitalkosten belastet ist, siehe den folgenden Abschnitt 4.3.1.3.4.

gerung des Kostenniveaus wird mithin, auch über einen bestimmten Zeitraum betrachtet, zu einem kostenbedingten Anstieg der anlässlich von Neuvermietungen vereinbarten Mieten führen, woraus sich schließlich zwangsläufig auch eine Anhebung des Niveaus der auf den Wohnungsteilmärkten gezahlten üblichen Entgelte ergibt.

Nach alledem kann festgehalten werden, daß die Vergleichsmietenregelung nicht zu einem faktischen Mietpreisstopp, sondern durchaus zu einer Anpassung der ortsüblichen Mietentgelte an eventuelle Steigerungen des Kostenniveaus führt.

4.3.1.3.4 Die kostendeckende Erhöhung der Grundmiete

Der gesetzgeberische Zweck des MHG, die Aufrechterhaltung der Wirtschaftlichkeit des Hausbesitzes, kann jedoch nur dann als erreicht angesehen werden, wenn die Vergleichsmietenregelung über eine Anpassung der ortsüblichen Mietentgelte an Kostensteigerungen hinaus Erhöhungen der Grundmiete gewährleistet, die **k o s t e n d e c k e n d** sind.

Fraglich ist daher,

- welche Kosten bei der Kalkulation der Grundmiete zu berücksichtigen sind und damit verbunden, welche Kostensteigerungen mit einer Mieterhöhung gemäß § 2 MHG abgedeckt werden müssen,
- welche dieser Kosten überhaupt nennenswerten Steigerungen unterliegen und
- ob schließlich die Vergleichsmietenregelung Erhöhungen der Grundmiete ermöglicht, die diese Kostensteigerungen abfangen können.

Wie bereits erläutert, setzt sich die Miete nach der Systematik des MHG aus zwei Komponenten zusammen, der Grundmiete und den Nebenkostenumlagen¹. Bei der Betrachtung, inwieweit die Vergleichsmietenregelung zu kostendeckenden Erhöhungen der Grundmiete führt, sind daher die den Nebenkostenumlagen zugrundeliegenden Betriebskosten gemäß § 27 II. BV unberücksichtigt zu lassen, da § 4 MHG ein gesondertes Erhöhungsverlangen für Mieterhöhungen wegen gestiegener Betriebskosten vorsieht. Entsprechendes gilt für Fremdkapitalkostensteigerungen, bei deren Vorliegen das in § 5 MHG normierte Erhöhungsverlangen anwendbar ist.²

Fraglich ist, inwieweit die Deckung von möglichen Steigerungen der Eigenkapitalkosten durch die Vergleichsmietenregelung im Rahmen der Aufrechterhaltung der Wirtschaftlichkeit des Hausbesitzes zu gewährleisten ist. Für den § 5 MHG ergibt sich aus der Entstehungsgeschichte, daß die ursprünglich im Regierungsentwurf³ in Anlehnung an die §§ 13, 19, 23 II. BV und 10 WoBindG vorgesehene Mieterhöhung wegen fiktiver Eigenkapitalkostensteigerungen auf Empfehlung des Rechtsausschusses des Bundestages⁴ nicht Gesetz geworden ist. Da es sich bei den Eigenkapitalkosten, wie bereits erörtert⁵, um den Gewinn des Vermieters und nicht um Kosten handelt, die im Zusammenhang mit der Wirtschaftlichkeit des Hausbesitzes

1 siehe oben S. 35.

2 Wie oben S. 102f. festgestellt, wäre im Fall der Kapitalkostensteigerung auch eine Erhöhung gemäß § 2 MHG denkbar. Da der § 5 MHG gegenüber § 2 MHG jedoch ein wesentlich einfacheres Erhöhungsverfahren eröffnet, kann die Frage der Deckung von Kapitalkostensteigerungen durch die Erhöhungsmöglichkeit gemäß § 2 MHG unerörtert bleiben.

3 vgl. Entwurf der Bundesregierung zum 2. WKSchG in BT-Drucksache VII/2011, 6.

4 vgl. Bericht des Rechtsausschusses des Bundestages in BT-Drucksache VII/2638, 4.

5 siehe oben S. 62.

von Bedeutung sind, verbietet sich auch ihre Berücksichtigung bei der Erörterung der Kosten, deren Steigerungen durch eine Mieterhöhung gemäß § 2 MHG kompensiert werden müssen.

Die im Rahmen dieses Abschnittes relevanten Kosten reduzieren sich mithin auf folgende, von der Grundmiete zu deckenden Bewirtschaftungskosten¹:

- Abschreibungen
- Verwaltungskosten
- Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis

Die an diese Feststellung anschließende Frage, bei welchen der oben genannten Bewirtschaftungskostenarten Steigerungen möglich sind, bedingt - im Hinblick auf die von der Vergleichsmietenregelung zu gewährleistende Aufrechterhaltung der Wirtschaftlichkeit des Hausbesitzes durch kostendeckende Erhöhungen der Grundmiete - eine Unterscheidung der die Kosten steigernden Faktoren.

Die wichtigsten, das allgemeine Kostenniveau prägenden Determinanten ergeben sich aus der Entwicklung der allgemein wirtschaftlichen Verhältnisse, auf die weder der Vermieter noch der Mieter direkten Einfluß haben. Davon zu unterscheiden sind solche kostensteigernden Faktoren, die sich direkt aus dem Verhalten der Parteien des Mietverhältnisses ergeben, also auch von ihnen beeinflusbar sind. Letztere Fallgruppe ist dadurch gekennzeichnet, daß das die Kostensteigerung bewirkende Verhalten einer Vertragspartei zu Aufwendungen oder sogar zu Schäden auf der eigenen Seite oder der des Vertragspartners führt.

- Aus dieser Unterscheidung ergibt sich, daß nur die sich aus den allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnissen ergebenden Kostensteigerungen für die Frage kostendeckender Mieterhöhungen von Bedeutung sind. Die durch die Verhaltensweisen der Vertragsparteien selbst bewirkten Ko-

1 vgl. oben S. 61.

stensteigerungen können zu Ansprüchen von Vermieter und Mieter untereinander führen, die jedoch nicht speziell aus dem Mietrecht, sondern den allgemeinen Anspruchsgrundlagen des BGB herzuleiten sind.

Auf Grundlage dieser Unterscheidung der kostensteigernden Faktoren ist die Frage, welche der oben genannten Bewirtschaftungskosten für die Aufrechterhaltung der Wirtschaftlichkeit des Hausbesitzes relevanten Steigerungen unterliegen, für die Abschreibungen und das Mietausfallwagnis am einfachsten zu beantworten.

Die Abschreibungen unterliegen keinen Veränderungen, die von den allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnissen abhängig sind. Ihre Höhe richtet sich für nicht preisgebundenen Wohnraum nach den Vorschriften der §§ 6 f. EStG und 50 f. VermStG. Sie steht schon bei Abschluß des Mietvertrages fest und kann als unveränderbare Größe in der Mietpreiskalkulation bei Abschluß des Mietvertrages einbezogen werden.

Das Mietausfallwagnis kann schon von seiner Struktur her keine Steigerungen verzeichnen, die die Aufrechterhaltung der Wirtschaftlichkeit des Hausbesitzes betreffen. Es handelt sich hier um fiktive Kosten, die in der Zukunft durch Leerstehen der Wohnung, mangelnde Zahlungsfähigkeit des Mieters und Umschuldungen entstehen können. Denkbar wäre eine Kostensteigerung hier nur dann, wenn sich herausstellen sollte, daß die vorgenannten Risiken sich zukünftig erhöhen.

Die vorgenannten Risiken der mangelnden Zahlungsfähigkeit des Mieters und der Umschuldung sind auch hier von

1 vgl. oben S. 67.

vornherein bei der Untersuchung relevanter Kostensteigerungen auszuschließen, da sie sich im Sinne obiger Unterscheidung direkt aus dem Verhalten der Vertragsparteien ergeben und nicht direkt auf die Entwicklung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse zurückzuführen sind.

Hinsichtlich des Leerstehens einer Wohnung ergibt sich aus der Notwendigkeit, das Mietausfallwagnis nur begrenzt auf die Laufzeit des jeweiligen Mietverhältnisses untersuchen zu können, um eine unberechtigte Verschiebung der zeitlich außerhalb des Vertragsverhältnisses liegenden Risiken auf den Mieter zu vermeiden, ein ähnliches Ergebnis: Ein Leerstehen der Wohnung ist nur bei vertragswidrigem Verhalten des Mieters denkbar und hat gegebenenfalls Ansprüche des Vermieters gegen den Mieter aus allgemein zivilrechtlichen Anspruchsgrundlagen zur Folge, kann aber nicht risikoerhöhend im Rahmen einer Mieterhöhung geltend gemacht werden.

Die mit einer Erhöhung der Grundmiete gemäß § 2 MHG im Hinblick auf die Aufrechterhaltung der Wirtschaftlichkeit des Hausbesitzes abzudeckenden Kostensteigerungen könnten sich mithin lediglich im Bereich der Verwaltungs- und Instandhaltungskosten ergeben.

Verwaltungs- und Instandhaltungsverpflichtungen des Vermieters erfordern sachbedingt die Inanspruchnahme fremder Dienst-, Werk- und Sachleistungen. Es bedarf keiner weiteren Erläuterungen, daß die Kosten für derartige Leistungen - insbesondere im Bereich des Baugewerbes¹ - ständigen, nicht unerheblichen Steigerungen unterliegen, die im Sinne obiger Unterscheidung der kostenbildenden Faktoren auf die Entwicklung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse zurückzuführen und damit auch für die Frage kostendeckender Erhöhungen der Grundmiete von Bedeutung sind.

¹ siehe oben S. 63.

In welchem Umfang die allgemeine Steigerung des Verwaltungs- und Instandhaltungskostenniveaus auch eine Anpassung der Grundmiete durch Erhöhungen gemäß § 2 MHG nach sich ziehen muß, um die Wirtschaftlichkeit des Hausbesitzes aufrecht erhalten zu können, richtet sich nach der dem Mietverhältnis zugrundeliegenden Mietpreiskalkulation:

Der Regelungszweck des MHG setzt voraus, daß bei Abschluß eines Mietverhältnisses hinsichtlich der Mietpreiskalkulation bereits die grundlegenden Erfordernisse der Wirtschaftlichkeit beachtet werden, denn die Wirtschaftlichkeit des Hausbesitzes kann nur dann aufrechterhalten werden, wenn sie bereits gegeben ist und nicht erst geschaffen werden muß. Anders formuliert darf es nach der dem MHG zugrundeliegenden ratio nicht Aufgabe des Gesetzes sein, fehlerhafte Mietpreiskalkulationen durch nachträgliche Mieterhöhungen bereinigen zu müssen. Bezogen auf das hier erörterte Problem hat daher der Vermieter den Mietpreis so zu bemessen, daß er nicht nur die zur Zeit des Vertragsabschlusses tatsächlich auf dem Wohnraum lastenden Kosten abdecken kann, sondern auch in angemessenem Rahmen Kostensteigerungen berücksichtigt. Das bedeutet, daß die Kalkulation des Mietpreises, um dem Gedanken der Wirtschaftlichkeit gerecht zu werden, zwangsläufig höhere Kostenansätze enthalten muß, als sie den tatsächlichen Verhältnissen entsprechen.

Sind diese Anforderungen an die Marktpreiskalkulation erfüllt, so ergibt sich - einen stetigen Kostenanstieg hypothetisch vorausgesetzt¹ - folgender Kostenverlauf

1 Ein stetiger Anstieg der Instandhaltungskosten entspricht im seltensten Fall der Praxis und wird hier nur zur grundsätzlichen Darstellung des Problems zugrundegelegt. Der Anstieg der Instandhaltungskosten wird einerseits durch die generellen Kostensteigerungen, andererseits durch die mit zunehmendem Alter des Gebäudes größeren Umfang annehmenden Reparaturen bedingt.

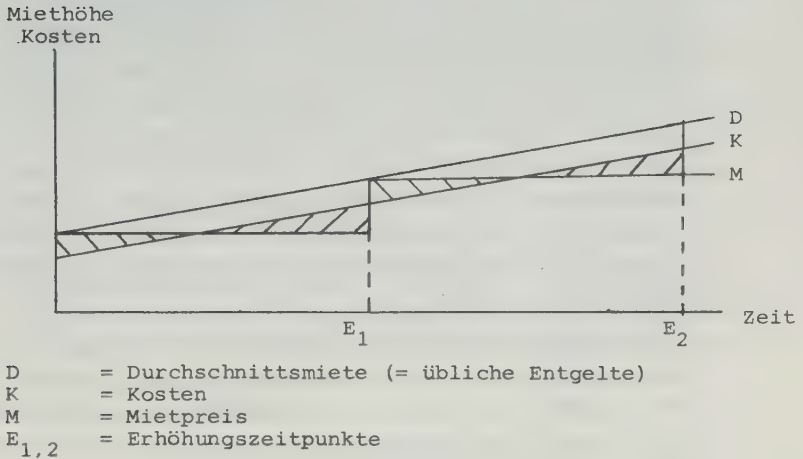
im Verhältnis zu den Mieteinnahmen:

In der ersten Zeit des Mietverhältnisses wird der Vermieter aus den jeweiligen Mieteinnahmen nicht nur die entstehenden Kosten decken, sondern darüber hinaus - wenigstens gedanklich - Rücklagen bilden können, da die kalkulierten Kostenansätze höher als die tatsächlichen Kosten liegen. Erreichen bzw. übersteigen die tatsächlichen Kosten die in der Mietkalkulation berücksichtigten Kostenansätze, so wird die Wirtschaftlichkeit des Hausbesitzes noch so lange gegeben sein, als diese Unterdeckung durch die angesammelten Rücklagen kompensiert wird.

Geht man nun davon aus, daß auch die auf den Wohnungsteilmärkten gezahlten üblichen Entgelte inzwischen - angepaßt an die Kostenentwicklung - gestiegen sind, so wird der Vermieter, wenn er die nicht mehr den Wirtschaftlichkeitserfordernissen gerecht werdende Miete bis zur Höhe der üblichen Entgelte erhöht, wiederum zeitweilig eine Kostenüberdeckung erzielen, die anschließend durch eine Kostenunterdeckung abgelöst wird. Dieses Wechselspiel zwischen Über- und Unterdeckung bei regelmäßigen Erhöhungen der Grundmiete auf die Höhe der üblichen Entgelte verdeutlicht Abb. 8 (auf S. 125).

Aus dieser Gegenüberstellung der Mieteinnahmen und Kostenverläufe folgt zwingend, daß die Vergleichsmietenregelung unter Berücksichtigung einer - zumindest gedanklichen - Rücklagenbildung bei anfänglichen Kostenüberdeckungen grundsätzlich die Möglichkeit gibt, kostendeckende Grundmieten zu erzielen und damit die Wirtschaftlichkeit des Hausbesitzes aufrecht zu erhalten.

Abb. 8: Schema des Kosten-Mietenverlaufs bei Erhöhungen der Grundmiete gemäß § 2 MHG¹



4.3.1.3.5 Die Ertragssicherung

Im Zusammenhang mit dem gesetzlichen Regelungszweck, die Wirtschaftlichkeit des Hausbesitzes aufrecht zu erhalten, wird insbesondere von den Vermieterverbänden² kritisiert, daß die Vergleichsmietenregelung dem Ertragsinteresse des Vermieters unzureichend Rechnung trage und daher abzulehnen sei. Der durch die Vergleichsmietenregelung bewirkte Mietpreisstopp habe zu einem fast völligen Rückgang des frei finanzierten Wohnungsbaus geführt³, weil sich mit der Vermietung von Neubauwohnungen keine oder nur unwesentliche Erträge erzielen lassen.

Diese Argumentation ist jedoch aus folgenden Gründen abzulehnen. Wie bereits dargelegt, ermöglicht die Ver-

¹ zur Verdeutlichung wurde auf die Einbeziehung einer Gewinnkomponente in die Grafik verzichtet.

² vgl. PAUL in HGE 1975, 107; 1976, 3 f.; 1981, 43 f.

³ vgl. RGRK-GELHAAR § 2 MHG Anm. 3.

gleichsmietenregelung kostendeckende Mieterhöhungen. Kalkuliert der Vermieter in den Mietpreis bei Abschluß des Mietvertrages eine hinreichende Eigenkapitalverzinsung ein, so wird der daraus resultierende Gewinn auf Grundlage der im letzten Abschnitt dargestellten Kosten-Mietenverläufe durch die Erhöhungen der Grundmiete gemäß § 2 MHG sichergestellt werden können. Es ergeben sich keine Anhaltspunkte dafür, daß sich die Gesetzmäßigkeiten der Kosten-Mietenverläufe deshalb ändern müssen, weil in die Mietpreiskalkulation Eigenkapitalkosten oder eine darüber hinausgehende Rendite einbezogen werden.

Die Vertreter obiger Auffassung¹ berücksichtigen nicht die wahren Ursachen des Rückgangs in frei finanzierten Wohnungsbau: Hochzinspolitik und hohe Baukosten haben in der letzten Zeit einen außergewöhnlichen Anstieg der in der Mietpreiskalkulation einzubeziehenden Kapitalkosten bewirkt. Unter Berücksichtigung angemessener Gewinne muß diese Entwicklung zwangsläufig zu Mietpreisen führen, die von schwächeren Einkommensschichten der Bevölkerung nicht bezahlt werden. Damit wird im Grunde lediglich die oben bereits gezogene Schlußfolgerung² bestätigt, daß für teuren Neubauwohnraum nur geringe Nachfrage besteht, worauf sich die Anbieter/Vermieter eingestellt haben. Die Ursache für den Rückgang im frei finanzierten Wohnungsbau ist daher erkennbar nicht in der Vergleichsmietenregelung, sondern mit hohen Kapitalkosten und Baukosten in Faktoren zu suchen, die zwar ihrerseits den Wohnungsmarkt beeinflussen, von ihm jedoch nicht beeinflußt werden.

In diesem Zusammenhang muß auch bezweifelt werden, daß die in der letzten Zeit immer wieder erhobene Forderung nach Einführung der Staffelmiete für Neubauwohnraum den oben genannten Ertragserwartungen gerecht wird.

1 siehe oben S. 70 f.

2 siehe oben a.a.O.

Sie gibt dem Vermieter zwar die Möglichkeit, die Entwicklung des Mietpreises – jedenfalls für eine bestimmte Zeit – unabhängig von der Vergleichsmietenregelung selbst zu bestimmen, an der Unvermietbarkeit von Wohnraum mit allzu hohem Mietpreisniveau nach den Gesetzmäßigkeiten von Angebot und Nachfrage dürfte jedoch auch die Staffelmiete nichts ändern.

4.3.1.3.6 Zusammenfassung

Als Ergebnis zu der Frage, ob die in § 2 MHG normierte Vergleichsmietenregelung dem gesetzgeberischen Grundgedanken gerecht werden kann, die Wirtschaftlichkeit des Hausbesitzes aufrechtzuerhalten, sind folgende Feststellungen zu treffen:

- Die Aufrechterhaltung der Wirtschaftlichkeit des Hausbesitzes kann angesichts der derzeitigen Kostensteigerungen nur durch Mieterhöhungen bis mindestens zur Höhe einer kostendeckenden Miete sichergestellt werden.
- Begrifflich setzt die Aufrechterhaltung der Wirtschaftlichkeit des Hausbesitzes voraus, daß die Mietpreiskalkulation bereits bei Abschluß des Mietvertrages den Erfordernissen der Wirtschaftlichkeit des Hausbesitzes Rechnung getragen haben muß. Diese Voraussetzung ist dann als gegeben anzusehen, wenn der Vermieter in angemessenem Rahmen auch Kostensteigerungen bei den kalkulatorischen Kostenansätzen berücksichtigt.
- Aus der Gegenüberstellung von Mieteinnahmen und Kostenverläufen ergibt sich, daß die Vergleichsmietenregelung die Möglichkeit kostendeckender Mieterhöhungen eröffnet, wobei jedoch lediglich die Kompensierung des Anstiegs von Verwaltungs- und Instand-

haltungskosten relevant ist. Die Vergleichsmietenregelung entspricht daher dem gesetzlichen Regelungszweck, die Wirtschaftlichkeit des Hausbesitzes aufrecht zu erhalten.

- Eine Ertragssicherung ist über die Aufrechterhaltung der Wirtschaftlichkeit des Hausbesitzes hinaus nicht Gegenstand des dem § 2 MHG zugrundeliegenden Regelungszwecks.

4.4 ERGEBNIS

Die generelle Eignung der ortsüblichen Vergleichsmiete als Maßstab zur Ermittlung von Mieterhöhungen ist von der Verwirklichung des gesetzgeberischen Willens des § 2 Abs. 1 MHG abhängig. Der gesetzgeberische Wille wird durch die in der Begründung des Regierungsentwurfs zum 2. WKSchG niedergelegte Absicht zum Ausdruck gebracht, den Mieter vor willkürlichen und unberechtigten Mieterhöhungen zu schützen, gleichzeitig aber auch durch angemessene Mieterhöhungen die Aufrechterhaltung der Wirtschaftlichkeit des Hausbesitzes zu gewährleisten. Die Mieterhöhungen haben sich dabei grundsätzlich an den Marktverhältnissen zu orientieren.

Die für Mieterhöhungen im nicht preisgebundenen Wohnraum mithin ausschlaggebenden Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt sind gekennzeichnet durch eine unvollkommene, polypolistische Marktform mit teiloligopolistischen Tendenzen. Während die Mietpreishöhe angebotsseitig durch die auf dem Wohnraum lastenden Kapital- und Bewirtschaftungskosten bestimmt wird, liegen über die mietpreisbildenden Determinanten der Nachfrageseite nur wenig Erkenntnisse vor. Immerhin ist jedoch festzustellen, daß die Nachfrage bei hohen und niedri-

gen Mietpreisen gleichermaßen unelastisch reagiert.

Im Hinblick auf diese preistheoretischen Grundlagen ermöglicht die Vergleichsmietenregelung durch die fünf Kriterien Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage eine Gliederung der örtlichen Wohnungsmärkte in vollkommeneren Teilmärkte mit weitgehender Homogenität des Marktgutes Wohnraum. Zur Ermittlung der Vergleichsmieten sind die auf den jeweiligen Teilmärkten gezahlten üblichen Entgelte heranzuziehen, soweit sie dem Wohnwert entsprechen. Die wohnwertbildenden Faktoren sind im wesentlichen identisch mit den mietpreisbildenden Determinanten, wobei jedoch weder Mangellagen noch - in ergänzender Auslegung des gesetzgeberischen Regelungszweckes - gruppenspezifische Präferenzen als wohnwertbildend berücksichtigt werden. Die weit verbreitete Auffassung, daß der Gesetzgeber von der Vorstellung ausgegangen sei, daß für den Wohnwert lediglich die fünf in § 2 MHG genannten Vergleichskriterien ausschlaggebend sind, ist daher abzulehnen.

Da zur Ermittlung der Vergleichsmiete mithin nur solche tatsächlich gezahlten Mieten als übliche Entgelte angesehen werden können, die weder durch Knappheitssituationen auf den Wohnungsmärkten noch durch persönliche Präferenzen determiniert sind, ist dem Mieterschutzgedanken durch die Vergleichsmietenregelung hinreichend Rechnung getragen. Gegen diese Wertung spricht auch nicht die Durchbrechung des in § 2 MHG verankerten Prinzips der marktorientierten Mieterhöhung insbesondere durch die §§ 3 und 5 MHG, die sich an Grundlagen der Kostenmiete orientieren. Die Vergleichsmietenregelung ist insoweit als in sich abgeschlossener Komplex anzusehen.

Die Vergleichsmietenregelung trägt auch dem Regelungszweck, die Aufrechterhaltung der Wirtschaftlichkeit des Hausbesitzes zu gewährleisten, Rechnung, indem sie grundsätzlich die Erhöhung der Grundmiete auf

eine kostendeckende Miethöhe sicherstellt. Voraussetzung ist allerdings, daß die Kalkulation des Mietpreises bereits bei Abschluß des Mietvertrages den Erfordernissen der Wirtschaftlichkeit des Hausbesitzes entsprochen hat. Eine Vermietbarkeit teurer Neubauwohnungen, wie sie im Ergebnis, insbesondere von den Vermieterverbänden, gefordert wird, kann die Vergleichsmietenregelung im Rahmen des gesetzlichen Regelungszwecks nicht gewährleisten.

5. DIE EIGNUNG DER GESETZLICHEN MITTEL ZUR
BEGRÜNDUNG DES ERHÖHUNGSVERLANGENS GEMÄSS
§ 2 MHG

5.1 PROBLEMSTELLUNG UND ABGRENZUNG

Ausgehend vom Wortlaut des § 2 Abs. 2 MHG kann der Vermieter seinen Anspruch gegen den Mieter auf Zustimmung zu einer Erhöhung der Grundmiete gemäß § 2 Abs. 1 MHG insbesondere unter Bezugnahme auf

- eine Mietwerttabelle
- ein Sachverständigengutachten oder
- die Benennung von Vergleichswohnungen

begründen. Sowohl Mietwerttabelle als auch Sachverständigengutachten und die Benennung von Vergleichswohnungen stellen mithin Erkenntnismittel zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete dar. Aus dieser Einordnung ergibt sich begriffsnotwendig, daß die Fragen nach der Eignung der ortsüblichen Vergleichsmiete als Maßstab für Erhöhungen der Grundmiete und die Tauglichkeit der vorgenannten Erkenntnismittel zur Ermittlung dieses Erhöhungsmaßstabes zwei grundverschiedene Problemkreise betreffen, die sich nicht überlagern und daher auch nicht gegenseitig beeinflussen¹.

Gleichwohl besteht zwischen den beiden Problemkreisen insoweit ein Zusammenhang, als die praktische Ermittlung der grundsätzlich als Erhöhungsmaßstab geeigneten ortsüblichen Vergleichsmiete scheitern würde, wenn keine geeigneten Erkenntnismittel zur Verfügung stehen². Zu untersuchen ist daher, ob die drei Erkenntnismittel generell tauglich sind, die ortsübliche Vergleichsmiete zu ermitteln.

1 Diese notwendige Trennung der Problemkreise wird in der Diskussion um die Vergleichsmietenregelung nicht immer vorgenommen und führt teilweise zu Mißverständnissen, vgl. z.B. EMMERICH-SONNENSCHNIG Vorbem. zu § 1 MHRG Anm. 29 ff.

2 vgl. STERNEL, S. 266 f.

5.2

DIE MIETWERTTABELLE

Die Mietwerttabelle (Mietspiegel) ist definiert als eine Übersicht über die üblichen Entgelte in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden gemäß § 2 Abs. 1 S. 1 MHG. Fraglich ist daher, ob es möglich ist, solche Übersichten zu erstellen, die, basierend auf einer Gliederung der örtlichen Wohnungsmärkte in hinreichend vollkommene Teilmärkte, die auf diesen Teilmärkten gezahlten üblichen Entgelte klar ausweisen.

Ausgehend von den bisher veröffentlichten Mietspiegeln¹ kann diese Frage nicht beantwortet werden. Ihnen werden mit Recht eine Anzahl von erheblichen Mängeln vorgeworfen², deren Ursachen jedoch ausnahmslos in einer zu geringen Ausdifferenzierung der unvollkommenen örtlichen Wohnungsmärkte in relevante vollkommeneren Teilmärkte liegen. Der Bundesregierung ist hier zuzustimmen, wenn sie in ihrem "Bericht betreffend die Ermöglichung einer vermehrten Aufstellung von Mietspiegeln durch die Gemeinden" vom 5.5.1976 darauf hinweist, daß es zur möglichst genauen Bestimmung der Vergleichsmiete notwendig sei, die Mietspiegel so stark zu differenzieren, daß für die Feststellung der Vergleichsmiete nur noch ein kleiner Spielraum bleibt³.

Die bisher mangelhafte Ausgestaltung der Mietspiegel ist jedoch nicht auf eine Fehlkonzeption des Gesetzes zurückzuführen, sondern beruht in erster Linie darauf, daß die Verhältnisse des Wohnungsmarktes nicht in erforderlichem Umfang beachtet wurden. Wie bereits erläutert,

1 vgl. die Übersicht bei EMMERICH-SONNENSCHNIG § 2 MHRG Anm. 147; 1979 bestanden in ca. 50% aller Gemeinden über 50.000 Einwohner Mietspiegel.

2 vgl. RGRK-GELHAAR § 2 MHG Anm. 13; WINTER in WM 1977, 85 ff.; EMMERICH-SONNENSCHNIG Vorbem. zu § 1 MHRG Anm. 23 ff.

3 BT-Drucksache VII/5160, 3 (Ziff. 5.2.).

ist die weitgehende Homogenität der Teilmärkte Voraussetzung, um die dort üblichen Entgelte ermitteln zu können. Je gröber die Raster sind, nach denen die Teilmärkte bestimmt werden, um so ungenauer wird auch das Bild der dort gezahlten Mietentgelte. Es erscheint daher geradezu selbstverständlich, daß Mietspiegel, die, wie vom oben genannten Bericht der Bundesregierung vorgeschlagen¹, als Homogenitätskriterien beispielsweise für die Ausstattung einer Wohnung lediglich Bad/Dusche und Sammelheizung anführen, große Mietpreisspannen ausweisen.

Ein weiteres wichtiges Problem bei der Erstellung tauglicher Mietspiegel liegt in der Darstellung veralteter Werte. Die Bundesregierung empfiehlt in ihrem Bericht vom 5.5.1976, die Mietspiegel durch Fortschreibung der ihnen zugrundeliegenden Werte den jeweiligen Marktverhältnissen anzupassen². Dazu wird ein Katalog von Fortschreibungsmöglichkeiten angegeben. Auch hieraus ergibt sich, daß die Möglichkeiten, um die Spanne zwischen den herrschenden Marktverhältnissen und den in den Mietspiegeln angegebenen Werten zu vermindern, nicht genutzt worden sind.

Daraus läßt sich einerseits der Schluß ziehen, daß die meisten der bisher veröffentlichten Mietspiegel nicht in der Lage sind, als Erkenntnismittel für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmieten zu dienen. Andererseits spricht jedoch nichts dagegen, daß in Mietspiegeln mittels geeigneter Kriterien weitgehend homogene Teilmärkte ausgewiesen werden, die die Ermittlung der jeweils ortsüblichen Vergleichsmieten zulassen. Mithin muß auch davon ausgegangen werden, daß der Mietspiegel generell als ein taugliches Erkenntnismittel zur Vergleichsmietenermittlung angesehen werden kann.

1 siehe BT-Drucksache VII/5160, 7 (Anlage 1).

2 a.a.O., S. 7 f. (Ziff. 8.1.).

5.3 DAS SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN UND DIE BENENNUNG VON VERGLEICHSWOHNUNGEN

Obwohl sowohl Gesetzgebung als auch Rechtsprechung den Mietspiegel derzeit für das am besten geeignete Mittel halten, um die Vergleichsmiete zu ermitteln¹, sind durch § 2 Abs. 2 MHG auch das Sachverständigengutachten und die Benennung von Vergleichswohnungen als Erkenntnismittel für die Vergleichsmiete zugelassen.

Die generelle Eignung eines Sachverständigengutachtens zur Ermittlung der Vergleichsmiete muß schon aus seiner prozeßrechtlichen Zulässigkeit als Beweismittel bejaht werden. Da nach weitaus überwiegender Meinung² auch der Mietspiegel im Prozeß lediglich ein Parteigutachten darstellt, über dessen Richtigkeit bei substantiiertem Bestreiten vom Gericht regelmäßig wiederum nur über Beweis durch Sachverständigengutachten entschieden werden kann, wäre es widersinnig, einem Mietspiegel die Eignung zur Ermittlung der Vergleichsmiete zuzusprechen, dem Sachverständigengutachten aber abzusprechen zu wollen. Darüber hinaus dürfte ein Sachverständigengutachten, bezogen auf den Einzelfall, wesentlich eher in der Lage sein, für den Einzelfall einen Bezug zu dem jeweils relevanten Einzelmarkt und den dort gezahlten üblichen Ent-

1 vgl. Bericht der Bundesregierung, betreffend die Ermöglichung einer vermehrten Aufstellung von Mietspiegeln durch die Gemeinden in BT-Drucksache VII/5160, 2 (Ziff. 1); Referentenentwurf eines Gesetzes über die Erstellung von Übersichten über die üblichen Entgelte für nicht preisgebundenen Wohnraum (Mietspiegelgesetz - MSpG -) vom 10.4.1981, Begründung S. 2; LG Hamburg WM 1978, 34; LG Mannheim ZMR 1977, 282.

2 so SCHMIDT-FUTTERER Anm. C 95; BARTHELMESS § 2 Anm. 81; LG Mannheim WM 1978, 32; a.M. STERNEL, S. 309; LG Hamburg WM 1978, 146 ff.

gelten herzustellen, als es der eher allgemeine Mietspiegel kann.

Die Benennung von in der Regel drei Vergleichswohnungen anderer Vermieter als geeignetes Mittel zur Ermittlung der Vergleichsmiete ist in Zweifel zu ziehen. Im Hinblick auf die Entwicklung der Vergleichsmietenregelung kam diesem Erkenntnismittel anfänglich insofern große Bedeutung zu, als unmittelbar nach Inkrafttreten des

1. WKSchG in den wenigsten Gemeinden Mietspiegel vorlagen, auf deren Grundlage eine Ermittlung der Vergleichsmiete möglich gewesen wäre, zumal der Art. 1 § 3

1. WKSchG den Mietspiegel als Begründungsmittel noch nicht ausdrücklich vorgesehen hatte. Die Benennung von drei Vergleichswohnungen kann jedoch schon wegen der ihr nicht möglichen sachlichen Gewichtung der marktabgrenzenden Kriterien kein Erkenntnismittel abgeben, das den notwendigen Erfordernissen für die Ermittlung der Vergleichsmiete Rechnung trägt¹. Rechtsprechung und Literatur sind sich daher übereinstimmend wohl auch darin einig, daß der Informationsgehalt bei der Angabe von nur drei Vergleichswohnungen gering ist².

1 Es handelt sich hier um ein Zugeständnis des Gesetzgebers, das, basierend auf der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts (BVerfGE 37, 132, 142 ff.), den Vermietern gemacht wurde, um die teilweise überzogenen Anforderungen der Untergerichte an die Anzahl und Beschreibung der zu benennenden Vergleichswohnungen zu beseitigen (vgl. oben S. 15 und 21). Gleichwohl ist den so beschränkten Untergerichten im Ergebnis sachlich darin zuzustimmen, daß die Benennung von Vergleichswohnungen in ihrer Eignung zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete zunimmt, je mehr Wohnungen benannt wurden. Entscheidend gegen dieses Ergebnis spricht hier jedoch die tatsächliche Unerfüllbarkeit solcher Anforderungen.

2 vgl. OLG Hamburg MDR 1974, 505 f.; LG Lüneburg MDR 1977, 494 f.; LG Hannover WM 1977, 231 f.; AG München ZMR 1977, 88 f.; STERNEL, S. 341f.; SCHMIDT-FUTTERER-BLANK Anm. C 103 a; BARTHELMMESS § 2 MHG Anm. 93.

Umstritten ist jedoch, wie dieser mangelnde Informationsgehalt ausgeglichen werden kann. Teilweise wird die Auffassung vertreten, daß der Vermieter bereits in der Begründung des Erhöhungsverlangens seine Angaben hinsichtlich der Einzelobjekte so zu konkretisieren hat, daß der Mieter die Vergleichbarkeit der ihm benannten Wohnungen wenigstens folgern kann¹. Die Gegenmeinung hält es für ausreichend, daß die Angaben des Vermieters zu den in seinem Erhöhungsverlangen bezeichneten Vergleichsobjekten so präzise sind, daß der Mieter über die Richtigkeit der Vergleichbarkeit Erkundigungen einziehen kann².

Bei aller Bedeutung, die diesem Streit in der Praxis zukommt³, darf jedoch nicht übersehen werden, daß das eigentliche Problem hierdurch nicht berührt wird. Bei der Frage, ob die Benennung von drei Vergleichswohnungen geeignet ist, ein Erhöhungsverlangen zu begründen, handelt es sich nicht um ein Problem der Vergleichbarkeit von Wohnraum. Ausschlaggebend ist hier vielmehr die Frage, ob die für einen bestimmten Wohnungsteilmarkt üblichen Entgelte gemäß § 2 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 MHG durch lediglich drei vergleichbare Objekte hinreichend bestimmt werden können. Abgesehen von dem theoretischen Fall, daß sich ein Wohnungsteilmarkt in einem Bestand von wenig mehr

1 vgl. OLG Hamburg a.a.O.; LG Hamburg MDR 1973, 935f.; LG Dortmund ZMR 1974, 338; LG Hagen WM 1976, 265; STERNEL, S. 173.

2 LG Lüneburg a.a.O.; LG Hannover a.a.O.; AG München a.a.O.; SCHMIDT-FUTTERER-BLANK a.a.O.; BARTHELMMESS a.a.O.

3 Die Vertreter der oben erstgenannten Auffassung halten das Erhöhungsverlangen eines Vermieters schon dann nicht für begründet – und damit formell für unwirksam –, wenn der Mieter die Vergleichbarkeit der ihm aufgegebenen drei Wohnungen nicht folgern kann, sondern diese aufgrund der ihm gemachten Angaben durch Erkundigungen überprüfen muß.

als drei Wohnungen erschöpft, muß das verneint werden. Durch diese Regelung ist vielmehr die Möglichkeit eröffnet, bei guter Kenntnis der Wohnungsteilmärkte Mieten zu verlangen, die am oberen Rand der auf dem jeweiligen Teilmarkt gezahlten Entgelte - in Einzelfällen auch darüber - liegen¹, was der Systematik der Vergleichsmietenregelung jedoch nicht entspricht.

Im übrigen ist die Möglichkeit, Mieterhöhungen durch Angabe von drei Vergleichsobjekten begründen zu können, auch dann entbehrlich, wenn in den Gemeinden Mietspiegel fehlen. Hier erlaubt § 2 Abs. 1 MHG ausdrücklich das Ausweichen auf andere Gemeinden, zweckmäßigerweise solche, für die ein Mietspiegel veröffentlicht ist. Auch das Sachverständigengutachten kann hier als Begründungsmittel herangezogen werden.

5.4 ERGEBNIS

Zusammenfassend kann daher festgestellt werden:

- Grundsätzlich ist die Eignung der ortsüblichen Vergleichsmiete als Maßstab für Erhöhungen der Grundmiete unabhängig von der Tauglichkeit der Erkenntnismittel zur Ermittlung dieses Erhöhungsmaßstabs. Gleichwohl besteht insofern ein Zusammenhang, als für die praktische Anwendbarkeit des generell geeigneten

¹ STERNEL, S. 340, sieht darin nicht zu Unrecht die Gefahr einer Manipulation des Mietenniveaus.

Erhöhungsmaßstabs taugliche Erkenntnismittel zur Verfügung stehen müssen.

- Sowohl Mietspiegel als auch Sachverständigen-gutachten sind - trotz vieler Mängel gerade bei den bisher veröffentlichten Mietspiegeln - generell geeignet, als Erkenntnismittel für die Ermittlung von ortsüblichen Vergleichsmieten zu dienen.
- Diese Eignung ist der Benennung von drei Vergleichswohnungen als Begründungsmittel abzusprechen, da hierdurch keine hinreichende Abgrenzung der Marktkriterien gewährleistet ist.

6. RECHTSPRECHUNG ZUR FRAGE NACH DER EIGNUNG
DER ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMIETE ALS MAßSTAB
ZUR ERMITTLUNG DER MIETHÖHE

Die bisherige Rechtsprechung zur Vergleichsmietenregelung ist gekennzeichnet durch die sich aus der Anwendung des 1. WKSchG und 2. WKSchG ergebenden Probleme.

Das Bundesverfassungsgericht hat seit Inkrafttreten des 1. WKSchG in zwei Beschlüssen zu Fragen Stellung genommen, die unter anderem die Vergleichsmietenregelung betrafen¹. Durch Beschluß vom 23.4.1974² wurde festgestellt, daß das Verbot der Änderungskündigung sowie die Mietpreisbegrenzung auf die ortsübliche Vergleichsmiete verfassungsrechtlich nicht zu beanstanden sind^{3, 4}. Der Beschluß vom 10.10.1978 betraf die Anforderungen an den Inhalt von Mieterhöhungserklärungen.

Die Rechtsprechung der Untergerichte ist zu den meisten Fragen, die sich aus der Anwendung der Vergleichsmietenregelung ergeben, kontrovers.

Die hier untersuchte Frage, inwieweit die ortsübliche Vergleichsmiete einen geeigneten Maßstab zur Ermittlung der Miethöhe darstellt, und ob die gesetzlichen Mittel zur Begründung eines Erhöhungsverlangens geeignet sind, diese ortsübliche Vergleichsmiete zu ermitteln, ist bisher nicht zum Gegenstand gerichtlicher Entscheidungen gemacht worden.

1 BVerfGE 37, 132 ff.; BVerfG NJW 1979, 31 ff.

2 BVerfGE 37, 132 ff.

3 Die Entscheidung bezog sich auf das seinerzeit geltende 1. WKSchG, das jedoch hinsichtlich des Verbots der Änderungskündigung und der Mietpreisbegrenzung auf die ortsübliche Vergleichsmiete mit Einführung des 2. WKSchG keine Änderung erfahren hat.

4 vgl. oben S. 17 ff.

Die Gründe dafür sind einerseits wohl darin zu sehen, daß noch zu wenig wissenschaftlich abgesicherte Erkenntnisse über die mietpreisbildenden Faktoren und die Geschehensabläufe auf den Wohnungsmärkten vorliegen¹. Andererseits darf trotz der oben genannten grundlegenden Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts nicht verkannt werden, daß die Vergleichsmietenregelung erst mit Inkrafttreten des 2. WKSchG zum Dauerrecht ausgestaltet wurde² und sich daher erst im Laufe der Zeit eine umfassende Rechtsprechung zu diesem Rechtsinstitut bilden wird.

1 vgl. oben S. 70.

2 Das 1. WKSchG war gemäß Art. 3 § 3 Abs. 3 bis zum 31.12.1974 befristet.

7.

GESAMTERGEBNIS

Der Gesetzgeber ist gemäß Art. 14 und 20 GG verpflichtet, Inhalt und Schranken des Eigentums so zu bestimmen, daß unter Beachtung der grundgesetzlichen Garantie des Privateigentums ein Sozialmodell geschaffen wird, das die schutzwürdigen Interessen aller Beteiligten berücksichtigt und in ein ausgewogenes Verhältnis zueinander bringt. Für das Mietrecht ergibt sich daraus einerseits die Verpflichtung des Gesetzgebers, den Mieter im Hinblick auf die Bedeutung, die der Wohnung als dem existenziellen Mittelpunkt des Lebens zukommt, zu schützen. Andererseits darf durch die Verwirklichung des Mieterschutzgedankens das berechnigte Interesse des Vermieters an der Wohnung nicht gefährdet werden.

Mit Schaffung der Vergleichsmietenregelung sollte in Erfüllung dieser Verpflichtung hinsichtlich der Mietpreisgestaltung in Mietverhältnissen über nicht preisgebundenen Wohnraum der Mieter vor willkürlichen und unberechnigten Mieterhöhungen geschützt, gleichzeitig aber auch durch die Möglichkeit angemessener Mieterhöhungen die Aufrechterhaltung der Wirtschaftlichkeit des Hausbesitzes gewährleistet werden.

Bei der Frage, inwieweit die Vergleichsmietenregelung geeignet ist, diesem ihr zugrundeliegenden gesetzgeberischen Willen Rechnung zu tragen, ist zwischen der generellen Tauglichkeit der ortsüblichen Vergleichsmiete als Maßstab zur Ermittlung von Mieterhöhungen und der Eignung der in § 2 Abs. 2 MHG genannten Mittel zur Begründung des Erhöhungsverlangens zu unterscheiden.

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist im Sinne dieser gesetzlichen Regelungszwecke ein geeigneter Maßstab zur Ermittlung der Miethöhe in Mietverhältnissen über nicht preisgebundenen Wohnraum. Sie entspricht der gesetzgeberischen

Grundvorstellung, daß die in den Gemeinden - oder vergleichbaren Gemeinden - für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage gezahlten üblichen Entgelte den Wohnwert zum Ausdruck bringen. Der Wohnwertgedanke trägt dabei sowohl dem Mieterschutzgedanken als auch der Forderung nach der Aufrechterhaltung der Wirtschaftlichkeit des Hausbesitzes hinreichend Rechnung. Die von den Gegnern der Vergleichsmietenregelung in diesem Zusammenhang teilweise vertretene Auffassung, daß die ortsübliche Vergleichsmiete schon deshalb kein geeigneter Maßstab für die Ermittlung von Mieterhöhungen sein könne, weil der Gesetzgeber von falschen Vorstellungen über die wohnwertbildenden Faktoren ausgegangen sei, ist - basierend auf preistheoretischen Erkenntnissen - nicht haltbar. - Die ortsübliche Vergleichsmiete kann darüber hinaus auch die Aufrechterhaltung der Wirtschaftlichkeit des Hausbesitzes sicherstellen, sofern der Vermieter dieses grundlegende Erfordernis bereits bei der Kalkulation des Mietpreises im Rahmen des Mietvertragsabschlusses berücksichtigt hat.

Die Eignung der in § 2 Abs. 2 MHG aufgeführten Mittel zur Begründung des Erhöhungsverlangens ist unterschiedlich zu beurteilen. So ist die Tauglichkeit von Mietspiegel und Sachverständigengutachten als Erkenntnismittel für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmieten generell zu bejahen. Die Benennung von drei Vergleichswohnungen stellt hingegen kein geeignetes Begründungsmittel dar, da hierdurch keine befriedigende Aussage über die auf dem jeweiligen Teilmarkt zu zahlenden üblichen Entgelte getroffen werden kann.

L E B E N S L A U F

Am 8. April 1947 wurde ich als Sohn des Kaufmanns Rudolf Schwentkowski und seiner Ehefrau Gertraud, geborene Ferber, in Hamburg geboren.

Bis zur Beendigung meiner Schulzeit durch die Reifeprüfung Ende März 1967 habe ich die Rudolf-Steiner-Schule in Hamburg besucht.

Im Sommersemester 1969 begann ich das Studium der Rechtswissenschaften an der Universität Hamburg, das ich ohne Unterbrechung oder Wechsel an eine andere Hochschule mit der ersten juristischen Staatsprüfung im Jahre 1974 abschloß. Meine Referendarausbildung erfolgte ebenfalls in Hamburg.

Ende August 1976 legte ich die große juristische Staatsprüfung ab.

Seit Anfang 1977 bin ich als Rechtsanwalt in Hamburg tätig.



ZENTRALE BEI DER UNI
SCHLÜTERSTRASSE 50 - 54
2000 HAMBURG 13
Tel. 44 62 17/ 44 71 72